

EKONOMISK PLAN för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Skrivaren 3 i Kalmar
Org.nr 769639–8721
belägen i Kalmar kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|---|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | sid 3–7 |
| C. | Slutlig kostnad för föreningen | sid 7–9 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av
föreningens årliga kostnader. | sid 9–10 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | sid 11 |
| F. | Ekonomisk Prognos | sid 11 |
| G. | Känslighetsanalys | sid 11 |
| H. | Särskilda förhållanden. | Sid 12 |

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m. |
| Bilaga 2 | Kalkyl ekonomisk prognos |
| Bilaga 3 | Kalkyl känslighetsanalys |
| Bilaga 4 | Beräknade driftkostnader |
| Bilaga 5 | Underhållsplan 50 år |

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar (i fortsättningen benämnd BRF) som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna grundar sig på fastighetsköp, hittills nedlagda och bokförda kostnader, entreprenadavtal, aktieöverlåtelseavtal och övriga bedömda kostnader för ombyggnad av föreningens fastighet samt beräknade utgifter för ränta, amortering, drift, fastighetsavgift och avsättning till framtida underhåll.

BRF förvärvade fastigheten Kalmar Skrivaren 3 den 23 juni 2021 och tanken var då att erbjuda 5 st bostadslägenheter till upplåtelse med bostadsrätt efter utförd ombyggnad. Med tanke på svårigheter med ökande räntor och byggkostnader och därmed minskad efterfrågan, fick projektet läggas på is tills bättre tider.

Med anledning av prognoser för sjunkande räntor och även lägre ombyggnadskostnader beslutade styrelsen 2024 att påbörja försäljning med förhandsavtal och starta ombyggnaden med mål att färdigställa i mars 2025. Om inget oförutsett inträffar kommer detta att infrias och upplåtelseavtal tecknas så snart denna ekonomiska plan är intygad och även registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning kommer att ske i mars-april 2025.

Projektet avser ombyggnad av befintliga kontorslokaler till 5 st bostadslägenheter där samtliga ska upplåtas med bostadsrätt.

Angiven anskaffningskostnad är slutligt känd. Se även kapitel C.

Stadgarna innebär att lägenheter enbart kan förvärfvas av fysiska personer och avsikten är därmed att BRF ska bli en s.k. äkta BRF (privatbostadsföretag). Så snart minst ca 60% har upplåtits till fysisk person blir BRF "äkta".

Projektägaren MG Property Invest AB garanterar att betala månadsavgifter fr.o.m. färdigställandet för de lägenheter som då inte är upplåtna samt att kvarligga med finansiering (utan kostnad för BRF) motsvarande insatser i dessa osålda lägenheter. De förbinder sig även att förvärva dessa lägenheter senast 6 månader efter färdigställandet om de då fortfarande inte är sålda. Detta är en trygghet då BRF inte går miste om några intäkter (månadsavgifter) eller måste finansiera de osålda lägenheterna.

MG P. I. AB garanterar också att BRF:s slutkostnad inte ska överstiga slutlig kostnad på 22 655 000 kr enligt kapitel C.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Skrivaren 3
Adress:	Östra Sjögatan 21, 392 31 Kalmar
Fastighetens storlek:	343 m ²
Bostadsarea:	Ca 429 m ² efter ombyggnad. Mätmetoden baserar sig på Svensk Standard SS 21054:2020.
Övrig area:	Ca 50 m ² källare inkl trappan till källaren.
Rättsliga tillbehör	Fastigheten belastas inte av servitutsavtal, nyttjanderätter eller annan rättslig belastning.

Byggnader

Hyreshusbyggnad	Enligt fastighetstaxering 2 st byggnader där en del avser byggnad med kontorslokaler på 250 m ² och en del innehåller bostäder på 150 m ² . Ombyggnad av hela byggnaden (=2 st) ska ske till 5 st bostadslägenheter.
-----------------	---

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Ledningar för VA är anslutna till kommunens ledningsnät med mätare placerad i källaren. Fastigheten är också ansluten till kommunens dagvattennät.
Värme	Fastigheten är ansluten till Kalmar Energis fjärrvärmenät. Undercentralen är placerad i källaren.
El	El är ansluten till Kalmar Energis ledningsnät med gemensamt abonnemang. Varje lägenhet får efter ombyggnaden ett eget abonnemang med mätare placerade i källaren.
TV/bredband/telefon	Fastigheten skall anslutas med fiberledning för media.
Sopkärl	Ett sopkärl kommer att placeras på gården. Endast matavfall och restavfall får slängas i detta kärl. Återvinningssopor måste bostadsrättshavarna själva forsla till återvinningsstation. Närmaste finns inom ett par hundra meter på södra Kvarnholmen.

Gemensamma utrymmen

Källare	Värmecentral och elcentral samt lägenhetsförråd.
Trapphus	Det finns inget gemensamt trapphus utöver trappa från plan 1 ner till källaren.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Träd, planteringar, gångar, uteplats, gårdsinfart samt staket/plank mot grannfastigheter.

Parkering

Det finns ingen möjlighet att parkera på fastigheten. Det är dock nära till större parkering på norra Kvarnholmen. Dessa är avgiftsbelagda.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshuset inklusive ombyggnadsåtgärder

Nybyggnadsår	Oklart. Sannolikt i början på 1800-talet.
Ombyggnadsår	Troligen ganska omfattande ombyggnad ca 1970. Efter det har lite punktinsatser skett då och då.
Värdeår	1965 Värdeår är ett begrepp som används i fastighetstaxering. För nyare fastigheter är värdeåret samma som nybyggnadsåret. På fastigheter där en ombyggnad skett sker en vägning mellan nybyggnadsår och ombyggnadsår. Omfattande ombyggnader leder ofta till att värdeåret blir detsamma som ombyggnadsåret. Vid mindre omfattning erhålls ett värdeår mellan nybyggnadsåret och ombyggnadsåret.
Antal våningar	2 st samt källare och vindsvåning på hörnhusdelen.
Invändig takhöjd	Ca 2,15 m på plan 1. Ca 2,7 m på plan 2 i hörnhusdelen (lgh 3 och del av lgh 4). Ca 2,3 m på plan 2 i övriga huset (lgh 4 och 5) Ca 2,3 m under hanbalk på plan 3 (lgh 3). Sedan minskande takhöjd under snedtak. Knappt 2,0 m i källaren. Rör och ventilation inskränker på takhöjden.
Grundläggning	Källare med golv och väggar av betong.
Yttervägg	Timmerstomme med träpanel på utsida och gipsskiva på insida.
Lgh-skiljande vägg	Trästomme beklädd med gipsskivor.
Innerväggar	Trästomme beklädd med gipsskivor.
Bjälklag	Träbjälkar med lätt mellanliggande fyllning. Undersida gipsskiva. Ovansida spontade bräder och ytskiktsbeläggning av varierande sort.
Yttertak	Spontade träbrädor, papp, läkt och tegeltakpannor.
Fönster/fönsterdörrar	Befintliga bytes mot nya kopplade utåtgående träfönster med spröjs och 2+1 glas.

Dörrar	Nya utvändiga entrédörrar till lägenheter. Befintlig port i trä till innergård. Innerdörrar i trä, en del befintliga.
Uteplatser/balkonger	Ny uteplats till lgh 1 och 2. Befintlig balkong till lgh 3. 2 st nya balkonger till lgh 4 och 5.
Hiss	Finns ej
Utvändiga trappor	Befintliga trappor till lgh 3 och 4. Nya trappor till lgh 1, 2 och 5.
Invändiga gem. trappor	Till källaren finns en befintlig trappa i betong.
Trappor i lägenhet	Befintliga trappor i trä.
Värme	Befintliga vattenradiatorer kompletterat med nya dito.
Eldstäder/kakelugnar	Öppen spis i lgh 3 på plan 3 som ej kan användas att elda i. Det råder eldningsförbud i denna.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation genom lägenhetsaggregat i varje lägenhet. Tilluftsventilation via fönsterventiler.
El	Ny elinstallation dold och synlig. Utförande enligt svensk standard.
TV/telefon/bredband	Fiberanslutning till stadsnätet med möjlighet till media från valfri operatör. Minst ett uttag per lägenhet.
Lägenhetsförråd	Ett lägenhetsförråd per lägenhet. För lgh 3 på plan 3. För övriga lgh i källaren.
Individuell mätning	El i lägenhet mäts individuellt och faktureras direkt till bostadsrättshavaren från leverantören.

Översiktlig ombyggnadsbeskrivning

Byggnaderna kommer att genomgå en omfattande ombyggnad både utvändigt och invändigt. Utvändigt byts fönster och dörrar, fasaden målas om och yttertakets renoveras. Invändigt förses byggnaderna med helt ny el- och VA-installation. Lägenheterna förses med helt ny inredning och nya ytskikt. Brand- och ljudkrav kommer att beaktas och följas.

Upplevelsen motsvarar nära nybyggnadsstandard även fast husen i grunden har många år på nacken. Vissa anpassningar måste naturligtvis ske p.g.a. husens förutsättningar.

Kortfattad rumsbeskrivning av bostadshus

Hall / Kpr	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Se ritning. I förekommande fall garderober, städskåp, hatthylla.
Klädkammare i förekommande fall	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Hylla med klädstång
Kök / Matplats	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad. Stänkskydd av kompositsten ovan bänkskåp. Vitmålat Köksinredning JKE Nordic Cubic mörkgrå Överskåp/högsåp med takanslutning Bänkskiva i komposit med diskho o engreppsblandare Häll och varmluftsugn. Köksfläkt. Separata rostfria kylskåp och frysskåp. I lgh 5 kombinerat rostfritt kyl- och frysskåp. Mikrovågsugn inbyggd. Diskmaskin integrerad.
Vardagsrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat -
Sovrum	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Parkettgolv ek Vitmålade med synlig spik Vitmålad Vitmålat Vita skåp med släta vita dörrar och handtag av rostfritt stål. Garderober med hylla/klädstång. Linneskåp med 3 st hyllor och 3 st skjutbara korgar.
Badrum med tvätt	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker i grått Helkaklade väggar i grått Vitmålat Toalettstol i vitt porslin. Tvättställ med kommod o utdragbara lådor Spegel med belysning. Raka duschdörrar i klarglas. Elektrisk handdukstork. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

2025020401600

Försäkringar

Byggnaderna är idag fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Efter genomförd ombyggnad kommer BRF att undersöka även andra alternativ.

I en bostadsrättsförening har bostadsrättshavaren ansvar för lägenhetens underhåll. Detta innebär att skada på inredning och ytskikt ska åtgärdas och betalas av bostadsrättshavaren. Utöver traditionell hemförsäkring behövs då ett bostadsrättstillägg.

Föreningen kan besluta om att teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg och även ett tillägg för styrelseansvar. Det är en fördel att teckna även dessa hos det försäkringsbolag som har fastighetsförsäkringen. Besked lämnas av BRF i god tid före tillträdesdagen.

C. Slutlig kostnad för föreningen i tkr

1. Förvärv fastighet inkl lagfartskostnad	10 658
2. Bokförda drift- o kapitalkostnader t.o.m. 24-04-30	1 424
3. Nedlagda byggkostnader mm upplupet 24-04-30	1 250
4. Entreprenad enligt avtal	6 750
5. Tillkommande byggkostnader enligt tillval	773
6. Beräknade byggherrekostnader under byggtiden	827

	21 682
7. Projektvärde *	973

TOTALT	22 655

*

Projektvärde avser den kostnad som BRF har för att förvärva projektet genom att förvärva ÖS 21 i Kalmar AB.

Denna del av den totala kostnaden utgör samtidigt garanti för att den totala kostnaden inte ska förändras. Om någon av de andra posterna förändras kommer också projektvärdet att ändras i motsvarande grad. Detta regleras i aktieöverlåtelseavtal.

Föreningens slutliga kostnad kommer att vara 22 655 000 kr.

Förvärvsprocessens olika steg

1. Köp av samtliga aktier i ÖS 21 i Kalmar AB (ÖS 21 AB) från MG Property Invest AB (MGPI AB)

BRF har 2021-06-08 förvärvat ÖS 21 AB som vid detta datum var lagfaren ägare till fastigheten Kalmar Skrivaren 3.

Den preliminära köpeskillingen är 1 003 000 kronor.

Särskilt avtal om förvärv av aktierna har upprättats. Ingen betalning har skett vid förvärvet. Säljaren har ställt ut en revers på 100 000 kronor. Reversen löper utan ränta. Betalning av fast belopp enligt reversen samt tilläggsköpeskillning ska ske efter att slutlig köpeskillning för aktierna fastställts och efter att säljaren har uppfyllt sina åtaganden till köparen.

2. Köp av fastigheten Kalmar Skrivaren 3

Transportköpsavtal har träffats mellan BRF och ÖS 21 AB.
BRF har erhållit lagfart på fastigheten 2021-08-09.

3. Redovisning i BRF

Projektvärdet är ett övervärde på fastigheten, i förhållande till bokfört värde, som innebär en uppskjuten skatteskuld (se punkt 6 nedan).
Enligt FAR SRS policygrupp uttalande, RedU 9 kommer detta övervärde att överföras direkt till fastigheten i redovisningen. Det kan innebära att redovisning måste ske enligt K3-reglerna.

4. Likvidering av ÖS 21 AB

Så snart det kan ske, låter BRF likvidera ÖS 21 AB.
Kostnaden beräknas till 20 000 kr. Om MGPI AB önskar köpa tillbaka bolaget kan likvideringskostnaden sparas.

5. Betalning vid förvärv av aktierna

Säljaren MGPI AB och/eller annat bolag som kan godtagas garanterar att förvärva osålda bostadsrätter senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Från godkänd slutbesiktning förbinder sig säljaren att betala avgift enligt bilaga 1 i denna kostnadskalkyl eller avgift som styrelsen annorlunda beslutar. Av detta följer att slutbetalning inte kan ske förrän osålda bostadsrätter upplåtits till säljaren och slutlig köpeskilling fastställts.

6. Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 973 000 kronor. Detta är baserat på det projektvärde som redovisas. Då projektvärdet kan förändras kan dessa värden bli annorlunda. Om BRF ska sälja fastigheten uppstår en skatt med nuvarande beskattning på ca 200 000 kr. Då BRF inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Taxeringsvärde, fastighetsavgift, fastighetsskatt

Fastigheten är idag taxerad som hyreshusenhet, typkod 321 bostäder och lokaler.
Taxeringsvärdet är idag 3 273 000 kr varav byggnadsvärdet 2 251 000 kr.
Värdeår är 1965.

Efter ombyggnaden kommer fastigheten att taxeras om i en särskild fastighetstaxering. Ett beräknat taxeringsvärde kommer efter ombyggnaden att vara väsentligt högre. Hur högt det blir beror på vilket värdeår som åsätts i fastighetstaxeringen. Nytt taxeringsvärde har preliminärt beräknats till 13 764 000 kr.

För bostäder tas ut en fastighetsavgift.

MS
J

2025020401602

Fastighetsavgiften är 0,3% av taxeringsvärdet. Den är dock begränsad till maxbeloppet 1 724 kr per lägenhet för 2025, vilket innebär totalt 8 620 kr för 5 lägenheter. Uppräkning sker sedan varje år med förändringen av inkomstbasbeloppet.

D. **Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**

Kapitalkostnad/finansiering

BRF kommer att finansiera knappt 6 % av totalkostnaden med lån vilket är en ovanligt liten del som minskar riskerna för föreningen. Resterande del finansieras med insatser från bostadsrättsköpare.

Den exakta utformningen av lånen är inte bestämd. Sannolikt kommer styrelsen att besluta om att endast ta ett rörligt lån med tanke på ränteprognoser som finns nu. Om längre räntebindningstider sjunker kommande år kan lån med längre räntebindning bli aktuellt senare.
Amorteringstiden är beräknad till 100 år med lika stora amorteringar varje år.

I ränteberäkning har styrelsen gjort följande antaganden:
I uppdaterad offert från Nordea 2025-01-13 är räntan på rörligt lån 3,91%. Offerten är baserad på Stibor ränta 3 mån.
Vid färdigställandet i mars 2025 bedömer styrelsen att räntan på rörligt lån har sjunkit ytterligare med 0,25 %-enheter. I kalkylen har vi därför räknat med 3,75% i låneränta de 2 första åren.
Efter dessa 2 år bedömer styrelsen att räntan minst har sänkts till 3,5%. Denna ränta ingår därefter i kalkylen från och med år 3.
Under år 1-2 kommer MG Property Invest AB att lämna räntebidrag med 30 000 kr år 1 och 25 000 kr år 2.

Hur eventuellt förändrade räntor påverkar framgår av bilaga 3.

Belopp SEK	Räntesats %	Bindn.tid år	Amort. SEK	Ränta SEK	Amort. + ränta SEK
1 287 000	3,75	0,25	13 000	48 000	61 000
21 368 000 = summa insatser					
22 655 000 = total finansiering					

Summa kapitalutgift år 1	61 000	exkl räntebidrag	Amorteringar o räntor har avrundats
Summa kapitalutgift år 2	61 000	exkl räntebidrag	till närmaste tusental kronor.
Summa kapitalutgift år 3	57 000		

Pantbrev

Pantbrev på 6 110 000 kronor finns redan idag uttagna i fastigheten. En del av dessa kommer att användas som säkerhet för lånet. Resterande kan användas om föreningen behöver/vill ta upp ytterligare lån. Då slipper man betala stämpelskatt för nya pantbrev.

2025020401603

Underhållskostnader

En del av den årsavgift som erläggs av bostadsrättshavarna skall täcka kostnader för framtida underhåll. Avsikten är att alla ska bidra med underhållspengar på ett rättvist sätt oavsett om underhåll sker eller ska ske under tiden man bor där. Förslitning sker fortlöpande och alla måste bidra till det framtida underhållet.

Fr.o.m. 2024 finns det ett krav på att en 50-årig underhållsplan ska redovisas och ingå i en ekonomisk plan. En sådan redovisas i bilaga 5 i detta dokument. Här framgår beräknade underhåll och den avsättning som beräknas behövas för detta. För denna bostadsrättsförening beräknas det behövas en avsättning med 40 000 kr/år (93 kr/m2 BOA) från start.

Underhållskostnad utgår från beräknad kostnad idag och räknas sedan upp med 2 procent per år. Avsättningen räknas också upp med 2 procent per år.

Styrelsen har en viktig roll i att hela tiden hålla underhållsplanen aktuell och på så sätt se till att rätt avgift tas ut på ett rättvist sätt.

Årliga utgifter kr

Driftkostnader 1–11 enligt bilaga 4	186 000
Fastighetsavgift	9 000
Räntekostnad banklån	48 000
Amortering banklån	13 000

Totalt utgifter före avsättning till underhåll	256 000
Avsättning till underhåll	40 000
Summa årliga utgifter + avsättning underhåll	296 000

I ovanstående ingår inte hushållsel, TV, bredband eller telefon.

Kostnaden för detta kan grovt beräknas till 1 000 kr per månad i medeltal per lägenhet. Dock är det naturligtvis beroende av individuella vanor, elpriser och vilken typ av abonnemang man väljer för media.

Hushållsel avtalas med elnätsägare och elleverantör och faktureras direkt av dem
Media beställs av den/de operatörer som nätägaren upplåter nätet till och faktureras direkt av dem.

Avskrivning antas ske komponentvis enligt K3-regler. Linjär avskrivning på de olika komponenterna har beräknats till ett medelvärde av ca 1,6 % per år.
Vid ett byggnadsvärde på ca 19 miljoner innebär detta en årlig avskrivning på ca 304 000 kr.
Årsavgift tas enbart ut för att täcka amorteringar varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt. Se resultatnetto i bilaga 2.

f

MSO
Co

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar till underhåll täckas av årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Om det finns andra intäkter kan årsavgifterna minskas i motsvarande grad.

Årsavgifter	282 000	
Räntebidrag	30 000	
Summa intäkter	312 000	(=överskott år 1 på 16 000 kr)

I bilaga 1 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsstorlek, insats, andelstal, årsavgift etc.

F. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen ska utvisa hur ekonomin i föreningen utvecklar sig på sikt med vissa antagna förutsättningar.

Prognosen hittar du i bilaga 2.

G. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska visa vad som händer med årsavgiften om några antagna förutsättningar ändras i den ekonomiska prognosen. I analysen redovisas hur årsavgiften ändras vid ändrad räntenivå och inflation (ändrade kostnader).

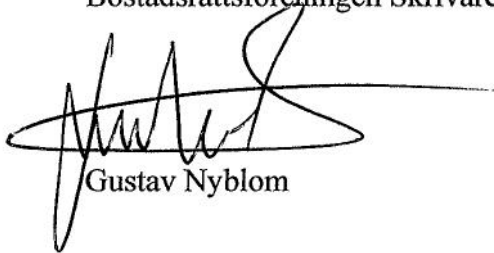
Känslighetsanalysen hittar du i bilaga 3.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som anges i tabell i bilaga 1 och årsavgift som anges i samma tabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte till bostadsrätten tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar 2025-01-21

Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar



Gustav Nyblom



Malin Sigfridsson



Hans Wertwein

BILAGA 1 sid 1

2025020401606

BRF Skrivaren 3 i Kalmar						Org.nr 769639-8721	
Lgh nr	Lgh-typ	Plan	Area	Insats	Andelstal %	Mån.avgift	Årsavgift
1	3 rok	1	81	3 998 000	18,881	4 437	53 245
2	3 rok	1	80	3 979 000	18,648	4 382	52 587
3	5 rok	1-3	143	6 998 000	33,333	7 833	94 000
4	3 rok	2	75	3 798 000	17,483	4 108	49 301
5	2 rok	2	50	2 595 000	11,655	2 739	32 867
Avvikelse					0		
SUMMA			429	21 368 000	100,000	23 500	282 000

2025-01-21 / RP

/

BILAGA 1 sid 2	Årsavgift	Insats	Lån	Totalt lån + insats	
NYCKELTAL	282 000	21 368 000	1 287 000	22 655 000	kr
BRF Skrivaren 3 i Kalmar	657	49 809	3 000	52 809	kr/m2
		94%	6%	100%	
	1	49 358			
	2	49 738			
	3	48 937			
	4	50 640			
	5	51 900			
		49 809			

BILAGA 2

E K O N O M I S K P R O G N O S

BRF	Skrivaren 3 i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	----------------------	--------	--------

Förutsättningar år 1

Årsavgifter 1)	282 tkr	657 kr/m2 BOA/LOA
Driftkostnader	186 tkr	434 kr/m2 BOA/LOA
Avsättning för underhåll	40 tkr	93 kr/m2 BOA/LOA
Fastighetsskatt/avgift**	9 tkr	21 kr/m2 BOA/LOA
Hysesintäkter 2)	0 tkr	

Kalkylantaganden i procent

Årlig ökning avgifter/hyror	2
Årlig ökning driftkostnader	2 *

* Kostnadsutvecklingsnivå (KUVnivå)

** Vid nybyggnad skatt/avgift först år 16.

Kalkyl från nedanstående uppräknat till år 16 med KUV

Lgh	5 st		
Avgift	0,3 %	Maxavg	1 724 per lgh
Bedömt tax.värde år 1		13 764 tkr	

1) Upplåtna lägenheter	429 m2 BOA/LOA
2) Uthyrda lägenheter	0 m2 BOA/LOA
2) Uthyrda p-platser	0 st

Lån	Belopp	Ränta %	Bindn.tid år	Amort. start / uppräkn	Antagen ränta vid ränteändring	Medelränta år 1
Lån 1	1 287	3,75	0,25	1,0% 1	3,50 (år 3)	(prognosränta)
Lån 2						3,75
Lån 3						

Totalt lånebelopp 1 287

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
Årsavgifter +	282	288	293	299	305	311	318	324	330	337	411
Driftkostnader -	186	190	194	197	201	205	209	214	218	222	271
Avsättning för underhåll -	40	41	42	42	43	44	45	46	47	48	58
Fastighetsskatt/avgift -	9	9	9	10	10	10	10	10	11	11	13
Hysesintäkter +	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto 3)	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	68
Räntekostnader -	48	48	44	44	43	43	42	42	41	41	38
Avskrivning -	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
Amortering -	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Räntebidrag år 1-2 +	30	25									
Resultatnetto 4)	-275	-279	-299	-298	-296	-295	-293	-292	-290	-289	-274
IB balanserat resultat	0										
UB balanserat resultat	-275	-554	-853	-1 151	-1 448	-1 742	-2 036	-2 328	-2 618	-2 907	-4 606
Betalnetto 5)	16	12	-8	-7	-5	-4	-2	-1	1	2	17
IB kassa/bank	0										
Behållning exkl avsättning	16	28	20	13	8	4	2	1	2	4	52
Behållning inkl avsättning	56	109	142	178	216	257	299	345	392	442	798

3) Här ingår även beloppet avsättning för underhåll. Detta är en beräknat avsättning som ska täcka framtida underhåll. Faktisk underhållskostnad per år kan variera.

4) Resultatnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och avskrivning och ökat med räntebidrag.

5) Betalnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader o amortering men ökat med räntebidrag. Detta bör vara större än 0 för att täcka utgifter inkl avsättning till.

BILAGA 3

KÄNSLIGHETSANALYS

BRF	Skrivaren 3 i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	----------------------	--------	--------

Årsavgiftens ändring vid ändrad ränta eller kostnadsutveckling

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
Huvudalternativ											
Enligt ekonomisk prognos	282	288	293	299	305	311	318	324	330	337	411
Huvudalternativ men											
Prognosräntenivå +1%	295	300	305	311	317	323	329	335	341	348	421
Påverkan årsavgift i %	4,6	4,4	4,0	3,9	3,8	3,7	3,6	3,4	3,3	3,2	2,5
Prognosräntenivå +2%	308	313	317	323	328	334	340	346	353	359	431
Påverkan årsavgift i %	9,1	8,9	8,0	7,8	7,6	7,3	7,1	6,9	6,7	6,5	5,0
Prognosräntenivå -1%	269	275	282	288	294	300	306	313	319	326	401
Påverkan årsavgift i %	-4,6	-4,4	-4,0	-3,9	-3,8	-3,7	-3,6	-3,4	-3,3	-3,2	-2,5
Prognosräntenivå -2%	256	262	270	276	282	289	295	302	308	315	390
Påverkan årsavgift i %	-9,1	-8,9	-8,0	-7,8	-7,6	-7,3	-7,1	-6,9	-6,7	-6,5	-5,0
Huvudalternativ men											
PrognosKUVnivå +1%	284	292	300	309	317	326	335	344	353	366	456
Påverkan årsavgift i %	0,8	1,6	2,4	3,2	3,9	4,7	5,4	6,2	6,9	8,6	11,0
PrognosKUVnivå +2%	287	297	308	318	330	341	353	365	378	398	508
Påverkan årsavgift i %	1,6	3,2	4,8	6,4	8,0	9,6	11,2	12,8	14,4	18,0	23,7
PrognosKUVnivå -1%	280	283	287	290	294	297	301	305	309	311	372
Påverkan årsavgift i %	-0,8	-1,6	-2,3	-3,1	-3,8	-4,5	-5,1	-5,8	-6,4	-7,8	-9,6
PrognosKUVnivå -2%	277	279	280	281	283	284	286	288	290	287	337
Påverkan årsavgift i %	-1,6	-3,1	-4,6	-6,0	-7,4	-8,7	-10,0	-11,2	-12,4	-14,8	-17,9

2025-01-21 / RP

Påverkan årsavgift avser ändring i förhållande till den som antagits i den ekonomiska prognosen (Bilaga 2)

BILAGA 4

BRF Skrivaren 3 i Kalmar

Beräknade driftkostnader i 2025 års prisnivå

BOA m2	429	Bostadsarea	bostadslägenheter	5 st	
LOA m2	0	Lokalarea	lokallägenheter		
BOA + LOA m2	429		total lägenhetsarea (använt vid beräkning av nyckeltalet)		
Temp. area i trapphus	0				
Källarearea	50				
Driftkostnadsposter		Specifikation	Noteringar	kr per år	kr per m2
1	Uppvärmning/varmvatten	Fjärrvärme enl taxa 2025	Ca 55 000 kWh normalår	62 000	145
2	Fastighetsel	Belysning, teknik etc	Vid 20A och ca 2 000 kWh å 2 kr 2025	11 000	26
3	Vatten och avlopp	Enligt taxa 2025	Ca 400 m3 per år	31 000	72
4	Sophämtning	Kärl 660 l mat o restavfall	Ett kärl hämtas var 14:e dag. Taxa 2025	8 000	19
5	Sotning		Bekostas av medlem enskilt	0	0
6	Fastighetsskötsel / städning		Inkl snö/halka 4 000 kr	10 000	23
7	Försäkring	Inkl styrelseansvar o BRF-tgg	Enligt offert	22 000	51
8	Ekonomisk förvaltning	Redovisn o BRF-styrning	Enligt offert 2024-05-20 uppräkn 25%	12 000	28
9	Löpande reparationer	Akut oförutsedda reparationer	Allt underhåll ingår i punkt 12	10 000	23
10	Kostnad styrelse och revisor	Inget arvode till styrelse	Beräknat arvode till revisor	10 000	23
11	Övriga driftkostnader		OVK, energidekl, medl.avg. mm	10 000	23
TOTALT före avsättningar, fastighetsskatt / avgift och avskrivning				186 000	434
12	Avsättning till gem. underhåll		Anpassas till underhållsplan/besiktn.	40 000	93
13	Fastighetsskatt	Lokaler		0	0
14	Fastighetsavgift	Bostäder	5 lgh å 1.724 kr/lgh (2025)	9 000	21
15	Avskrivning byggnader	Linjär avskrivn. komponenter	Ca 1,6% (K3) avskrivn. på ca 19 miljoner	304 000	709
TOTALT				539 000	1 256
Kalmar 2025-01-21 / RP					

A

A

PLW

MSB

2025020401610

Ek plan bilaga 5 Underhållsplan 50 år 2025-01-21

BRF Skrivaren 3 i Kalmar												UNDERHÅLLSPLAN 50 ÅR					Startår 2025		429	m2 *
Nr	Bygghet	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040			
1	Mark																			
2	Fasader o takfot									158										
3	Balkong/utv trappa											18								
4	Fönster/dörrar utv.									91										
5	Yttertak																			
6	Plåtarbeten																			
7	Trapphus																			
8	Gem. utrymmen																			54
9	Vatten & avlopp																			
10	Ventilation																			
11	Värme																			
12	Elinstallationer																			
TOTALT		0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	18	0	0	0	0	0	54		
Ingående balans		0	40	81	122	165	208	252	297	343	141	188	219	269	319	371	424			
Avsättning enl. ek. plan		40	41	42	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54			
Kostnad per år		0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	18	0	0	0	0	54			
Utgående balans		40	81	122	165	208	252	297	343	141	188	219	269	319	371	424	424			
Totalt avsatt till underhåll																		Alla belopp är inklusive moms		
Under år 1-16		746	tkr							322	tkr							* BOA + LOA		
Per m2 o år i medelvärde		109	kr							47	kr							2025-01-21 / RP		

Ek plan bilaga 5 Underhållsplan 50 år 2025-01-21

BRF Skrivaren 3 i Kalmar						BOA + LOA	429	m2
UNDERHÅLLSPLAN 50 år (år 17-50)						Alla belopp är inklusive moms		
Nr	Bygghet	2041	2042	2043	2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074
1	Mark							
2	Fasader o takfot	185				217	254	647
3	Balkong/utv trappa					22	27	33
4	Fönster/dörrar utv.	107				125	147	374
5	Yttertak							
6	Plåtarbeten					66		108
7	Trapphus							
8	Gem. utrymmen					72		98
9	Vatten & avlopp							
10	Ventilation					164		269
11	Värme				74			110
12	Elinstallationer							
TOTALT		292	0	0	74	667	429	1 639
Ingående balans		424	186	242	300	284	267	632
Avsättning enl. ek. plan		55	56	57	58	651	793	967
Kostnad per år och 10 år		292	0	0	74	667	429	1 639
Utgående balans		186	242	300	284	267	632	-40
Totalt avsatt till underhåll						Total beräknad kostnad för underhåll		
Under 50 år		3 383				3 423		tkr
Per m2 o år i medelvärde		158				160		kr
						2025-01-21 / RP		

UNDERHÅLLSPLAN 50 ÅR

2025-01-21 / RP

BRF Skrivaren 3 i Kalmar

Beräknade underhållsarbeten

Underhållspost	Senast utfört	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Pris	Summa
1. Mark och utemiljö	2025	>50 år					0
2. Fasader, takfot, vindskivor mm							
Målning fasader och takfot	2025	8	2033	400	m2	330	132 000
3. Balkonger, utvändiga trappor mm							
Målning, oljning etc	2025	10	2035	3	st	5 000	15 000
4. Fönster, dörrar, portar utvändigt							
Målning	2025	8	2033	52	st	1 500	78 000
5. Yttertak	2025	>50 år					0
6. Plåtarbeten							
Målning eller byte olika plåtar	2025	25	2050	1	st	40 000	40 000
7. Trapphus (finns inga gem.)							0
8. Gemensamma utrymmen							
Puts, målning, avfuktare i källare	2025	15	2040	1	st	40 000	40 000
9. Vatten och avlopp	2025	>50 år					0
10. Ventilation							
Utbyte/rep frånluftsaggregat	2025	25	2050	5	lgh	20 000	100 000
11. Värme							
Utbyte ventiler och termostater mm	2025	20	2045	5	lgh	10 000	50 000
12. Elinstallationer	2025	>50 år					0

A

D

PW

PJS

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar, org.nr. 769639-8721, signerad 2025-01-21, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att bostäderna kan upplåtas med Bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240725

Uppdragsbeställning, 250121

Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan 250121

Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 210608

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210427

Kostnads kalkyl, signerad 240706

Utdrag ur fastighetsregistret, Infotrader, 240706

Taxeringsvärdeberäkning, 250113

Intyg tom fastighet, 240708

Statusbesiktning. Besiktningsbolaget Sydost AB, Gustaf Björkman, 240611

Köpebrev, 210401

Aktieöverlåtelseavtal med garanti osålda lägenheter, 240430

Entreprenadavtal, Hansa Byggservice AB, 240521

Byggbeskrivning, Rumsbeskrivning, 231005

Bygglov, Kalmar Kommun, 220

Ritningar, 220615

Garantiåtagande färdigställande, slutlig kostnad och räntebidrag. MG Property Invest AB, 250121

Utlåtande kontrollansvarig, Projekthuset i Kalmar AB, Claes Persson, 250127

Värdeutlåtande lgh, Pontuz Löfgren AB, Kalmar, Marcus Lönnbom, 200127

Försäkringsoffert, Söderberg & Partners, 250121

Avtal Ekonomisk Förvaltning, PH Konsult & Förvaltning, 250122

Finansieringsoffert Nordea, 250113

Styrelseprotokoll, 250121

Växjö 250128



Jan Äglöv

Äglövkonsult AB

Falkgatan 4, 352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar (769639-8721) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar med den angivna anskaffningskostnaden.

Föreningens fastighet har besökts av undertecknad.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsmarknaden inom orten är sådan att lägenheterna torde kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare..

Underlag som varit tillgängligt vid granskningen redovisas i bilagan

Kalmar 2025-01-30



Peter Strand
Fastighetsekonomi Peter Strand AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag vid granskning av ekonomisk plan, brf Skrivaren 3 i Kalmar (769639-8721)

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 2024-07-25	Boverket
Uppdragsbeställning, 2025-01-21	Brf Skrivaren
Kostnads kalkyl, signerad 2024-07-06	Brf Skrivaren
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2021-06-08	Bolagsverket
Registreringsbevis, 2021-04-27	Bolagsverket
Utdrag ur fastighetsregistret, 2025-01-21	Metria
Beräkning taxeringsvärde, 2025-01-13	Skatteverket
Intyg tom fastighet, 2024-07-08	
Köpebrev, 2021-04-01	
Transportköp, 2021-06-23	
Statusbesiktning, 2024-06-11	Besiktningsbolaget Sydost AB, Gustaf Björkman, Kalmar Kommun, Hansa Byggservice AB,
Bygglov, 2022-06-17	
Entreprenadavtal, 2024-05-21	
Byggbeskrivning, rumsbeskrivning, 2023-10-05	
Aktieöverlåtelseavtal med garanti osålda lägenheter, 2024-04-30	
Garanti färdigställande, slutlig kostnad och räntebidrag 2025-01-21	MG Property Invest AB,
Ritningar, 2022-06-15	
Marknadsvärdering lägenheter, 2024-07-08	Pontuz Löfgren AB, Marcus Lönnbom, Nordea
Finansieringsoffert, 2025-01-13	PH Konsult & Förvaltning, Karlskrona, Söderberg & Partners
Offert ekonomisk förvaltning, 2024-05-20	Styrelsen
Försäkringsoffert, 2025-01-21	Projekthuset i Kalmar AB, Claes Persson
Styrelseprotokoll, 2025-01-21	PH Konsult & Förvaltning
Utlåtande kontrollansvarig 2025-01-27	
Avtal ekonomisk förvaltning 2025-01-22	

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Strand, Värderingsbyrå i Syd AB, och Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar, organisationsnummer 769639-8721.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Strand och Jan Åglöv som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Peter Strand och Jan Åglöv har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Skrivaren 3 i Kalmar om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Emelie Linderang
Handläggare

2025020401619