

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kalka

Malmö kommun

ORG. NR: 769641-3546

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Kalka

Monica Jarnér

Magnus Lambertsson

Karin Christensson

Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kalka som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 28 juni 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari 2024 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under maj till juni 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2024.

Föreningen har per den 15 februari 2024 förvärvat fastigheten Rågfältet 1 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 10 145 193 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 2 231 942 kronor. Föreningen har också den 15 februari 2024 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 69 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt en uthyrningslokal.

Föreningen kommer ha möjlighet att nyttja gemensamma lokaler, preliminärt övernattningslägenhet och gemensamhetslokal, som kommer att finnas i det mobilitetshus som kommer att uppföras i Södra Elinegård. Här kommer föreningen ha rätt till 47 samutnyttjade parkeringsplatser samt del i bilpool. Mobilitetshuset kommer preliminärt att förvaltas av en ekonomisk förening och Brf Kalkas andel av driftskostnaderna beräknas bli ca 7%.

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling AB gällande räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D not 3.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Rågfältet 1
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Havrefältsgatan 2-A-B, Vetefältsgatan 9-15
Fastighetens areal:	2 106 kvm
Bostadsarea:	ca 4 081 kvm
Lokalarea:	ca 54 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En uthyrningslokal. Verksamhet kontor, café, butik eller dylikt.
Antal bostadslägenheter:	69 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 21 juni 2022.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i november 2022 och färdigställs i juni 2024
Byggnadernas antal och utformning:	Tre trappuppgångar i ett flerbostadshus.
Parkering:	Föreningen kommer att ha 47 parkeringsplatser i garage i ett mobilitetshus på närliggande fastighet. Fram till dess att mobilitetshuset är färdigbyggt kommer medlemmarna att kunna hyra motsvarande antal markparkeringsplatser i närområdet. Avtalet om parkering gäller 25 år.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i en blivande gemensamhetsanläggning bestående av innergård, dagvattenledningar, belysning, miljöhus och cykelhus tillsammans med fastigheten Rågfältet 2. Andel och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Föreningen kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsgn Kyl/frys, antal enligt ritning Diskmaskin enligt ritning Mikrovågsugn, inbyggd enligt ritning Spiskåpa, infälld Köksnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
WC/ dusch:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschväggar - vikbara Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning Väggskåp enligt ritning Bänkskiva, enl ritning Vattenburen handdukstork enligt ritning
Extra WC enligt ritning:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Tvättställ och spegel
Extra WC/ dusch enligt ritning	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Duschväggar - vikbara Tvättställ och spegel

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinkers	Målade	Enl ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
UC:	Betong	Betong	Betong	Utslagsvask
Rullstols-/Barnvagnsrum:	Betong	Betong/ gipsväggar målade	Betong, målade	Ståldör/ trädörr
Lägenhetsförråd:	Betong/ plastmatta	Målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd
Fläktrum:	Plastmatta	Målade	Målat	

Komplementbyggnader

Miljöhus:	Betong/ återbrukade betongplattor	Fibercementskiva	Sedum	
Cykelförråd:	Betong/ betongplattor	Fibercementskiva	Sedum	Tvåvåningscykelställ

Lokaler

Lokal 1:	Parkett	Målade	Undertaksplattor	Badrum med kakel och klinker, RWC med sanitetsutrustning och inredning enligt ritning Pentry enligt ritning
----------	---------	--------	------------------	--

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt
Uteplatser:	Betongplattor, stödmur/träskärm/räcken/häckar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong/puts/tegel (stobrick)
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement samt enstaka med gips/plywood
Innerväggar:	Gipsskivor på stålreglar, väggar i A-1005 har delvis gipsskivor på pappreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Metallpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer/enstaka vattenburna handdukstorkar
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	FTX-aggregat Separata aggregat till lokal
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna/lokalen
Sophantering:	Miljöhus på innergård med kärl
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni
Energiproduktion:	Solceller på tak för delar av fastighetselen

Gemensamma anordningar på tomtmark

Innergård, dagvattenledning, belysning, miljöhus och cykelhus ingår i gemensamhetsanläggning

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	222 724 300 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	222 774 300 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde", år 2022-2024.

Taxeringsvärde byggnad	118 882 000
Taxeringsvärde mark	45 117 000
Uppdelat på:	
Taxeringsvärde bostäder	163 000 000
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	999 000
Summa taxeringsvärde	163 999 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp	Löptid ²	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad ³	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	14 589 575	1	4,40%	641 941	51 064	693 005
Lån 2	14 589 575	2	3,88%	566 076	51 064	617 139
Lån 3	14 589 575	3	3,70%	539 814	51 064	590 878
Lån 4	14 589 575	4	3,62%	528 143	51 064	579 206
Summa	58 358 300			2 275 974	204 254	2 480 228
Insatser	164 200 000					
Återbetalning						
investeringsmoms ⁵	216 000					
Summa finansiering	222 774 300					
Kapitalkostnader				2 275 974	204 254	2 480 228 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 1 år: 4,25%, 2 år: 3,75%, 3 år: 3,58%, 4 år: 3,50%, per den 6 februari 2024.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,9%, med ett tak på 5,4%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Ersättning utgår dock inte om den genomsnittliga räntesatsen för de fyra lånen vid slutplaceringen understiger 3,9%. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initialt 204 204 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms avseende uthyrningslokaler om 216 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 216 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 216 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 480 228 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	94 000	
Styrelsearvode	75 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	10 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg ²	83 000	
Fjärrvärme	320 000	
Fastighetsel	110 000	
Vatten och avlopp	250 000	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, systematiskt brandskyddsarbete	120 000	
Sophämtning och källsortering	58 000	
Snöröjning och renhållning	10 000	
Service tekniska installationer och obligatorisk ventilationskontroll	78 000	
TV och bredband	100 188	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Avgift gemensamma lokaler mobilitetshus	52 000	
Reserv	10 250	
Summa driftskostnader^{1, 2}	1 420 438	1 420 438 kr
Avsättning till yttre underhåll ³		122 430
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴		0
Fastighetsskatt uthyrningslokaler ⁴		9 990
Summa beräknade kostnader		4 033 086 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultatet framgår i avsnitt H. Ekonomisk prognos.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan. Hushållsel betalas av medlemmarna direkt till leverantören.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till yttre underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar på sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

4) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning och/ eller area eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹	3 825 708
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²	100 188
Hysesintäkter uthyrningslokaler ³	97 200
Hysesintäkter fastighetsskatt uthyrningslokaler ³	9 990

Summa intäkter

4 033 086 kr

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt hushållsel.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1452 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för uthyrningslokalen under två år från avräkningsdatumet.

F. NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA

År 1 om inte annat anges.

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	39 131 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	40 235 kr
3. Lån per kvm BOA	14 300 kr
4. Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	962 kr
5. Driftskostnader per kvm BOA	348 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA+LOA	568 kr
7. Amortering per kvm BOA	50 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-20 per kvm BOA	120 kr
9. Hyresintäkter uthyrningslokaler (exkl. fastighetsskatt) per kvm LOA	1 800 kr
10. Underhållskostnad i medel per år under år 1-50 enligt underhållsplan per kvm BOA	154 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Adress	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark/ Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Havrefältsgatan 2A	A-1002	2 RoK	42	M	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1003	2 RoK	42	M	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1004	2 RoK	45	M	1,17200%	1 750 000	44 832	3 736	1 452	121	46 284	3 857
Havrefältsgatan 2B Havrefältsgatan 2A	A-1005	5 RoK	111	M	2,46580%	4 400 000	94 332	7 861	1 452	121	95 784	7 982
	A-1101	5 RoK	111	B	2,46580%	4 400 000	94 332	7 861	1 452	121	95 784	7 982
	A-1102	1 RoK	34	B	0,95640%	1 400 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	A-1103	2 RoK	55	B	1,36800%	2 200 000	52 332	4 361	1 452	121	53 784	4 482
	A-1104	2 RoK	42	B	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1105	2 RoK	42	B	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1106	2 RoK	54	B	1,34840%	2 150 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	A-1201	5 RoK	111	B	2,46580%	4 500 000	94 332	7 861	1 452	121	95 784	7 982
	A-1202	1 RoK	34	B	0,95640%	1 450 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	A-1203	2 RoK	55	B	1,36800%	2 250 000	52 332	4 361	1 452	121	53 784	4 482
	A-1204	2 RoK	42	B	1,11320%	1 700 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1205	2 RoK	42	B	1,11320%	1 600 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1206	3 RoK	54	B	1,34840%	2 200 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	A-1301	5 RoK	111	B	2,46580%	4 600 000	94 332	7 861	1 452	121	95 784	7 982
	A-1302	1 RoK	34	B	0,95640%	1 500 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	A-1303	2 RoK	55	B	1,36800%	2 300 000	52 332	4 361	1 452	121	53 784	4 482
	A-1304	2 RoK	42	B	1,11320%	1 750 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1305	2 RoK	42	B	1,11320%	1 750 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1306	3 RoK	54	B	1,34840%	2 150 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	A-1401	5 RoK	111	B	2,46580%	4 700 000	94 332	7 861	1 452	121	95 784	7 982
	A-1402	1 RoK	34	B	0,95640%	1 550 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	A-1403	2 RoK	55	B	1,36800%	2 350 000	52 332	4 361	1 452	121	53 784	4 482
	A-1404	2 RoK	42	B	1,11320%	1 700 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1405	2 RoK	42	B	1,11320%	1 800 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	A-1406	3 RoK	54	B	1,34840%	2 200 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	A-1501	4 RoK	98	B	2,21100%	4 300 000	84 588	7 049	1 452	121	86 040	7 170
	Vetefältsgatan 11	B-1001	4 RoK	92	M/M	2,09330%	3 550 000	80 088	6 674	1 452	121	81 540
B-1002		2 RoK	42	M	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
B-1003		3 RoK	77	M/M	1,79930%	2 800 000	68 832	5 736	1 452	121	70 284	5 857

LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Adress	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ² ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Vetefältsgatan 11	B-1101	4 RoK	94	B	2,13250%	3 550 000	81 588	6 799	1 452	121	83 040	6 920
	B-1102	2 RoK	42	B	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	B-1103	1 RoK	34	B	0,95640%	1 400 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	B-1104	2 RoK	56	B	1,38760%	2 050 000	53 088	4 424	1 452	121	54 540	4 545
	B-1201	4 RoK	94	B	2,13250%	3 650 000	81 588	6 799	1 452	121	83 040	6 920
	B-1202	2 RoK	42	B	1,11320%	1 700 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	B-1203	1 RoK	34	B	0,95640%	1 450 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	B-1204	2 RoK	56	B	1,38760%	2 100 000	53 088	4 424	1 452	121	54 540	4 545
	B-1301	4 RoK	94	B	2,13250%	3 750 000	81 588	6 799	1 452	121	83 040	6 920
	B-1302	2 RoK	42	B	1,11320%	1 750 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	B-1303	1 RoK	34	B	0,95640%	1 500 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	B-1304	2 RoK	56	B	1,38760%	2 150 000	53 088	4 424	1 452	121	54 540	4 545
	B-1401	4 RoK	94	B	2,13250%	3 850 000	81 588	6 799	1 452	121	83 040	6 920
	B-1402	2 RoK	42	B	1,11320%	1 800 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
Vetefältsgatan 13	B-1403	1 RoK	34	B	0,95640%	1 550 000	36 588	3 049	1 452	121	38 040	3 170
	B-1404	2 RoK	56	B	1,38760%	2 200 000	53 088	4 424	1 452	121	54 540	4 545
	C-1001	2 RoK	54	M	1,34840%	2 000 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	C-1002	2 RoK	55	M	1,36800%	2 050 000	52 332	4 361	1 452	121	53 784	4 482
	C-1003	2 RoK	42	M	1,11320%	1 550 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	C-1004	3 RoK	71	M/M	1,68170%	2 750 000	64 332	5 361	1 452	121	65 784	5 482
	C-1101	2 RoK	53	B	1,32880%	2 000 000	50 832	4 236	1 452	121	52 284	4 357
	C-1102	3 RoK	70	B	1,66210%	2 800 000	63 588	5 299	1 452	121	65 040	5 420
	C-1103	2 RoK	42	B	1,11320%	1 650 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	C-1104	3 RoK	73	B	1,72090%	2 750 000	65 832	5 486	1 452	121	67 284	5 607
	C-1201	2 RoK	54	B	1,34840%	2 050 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	C-1202	3 RoK	70	B	1,66210%	2 950 000	63 588	5 299	1 452	121	65 040	5 420
	C-1203	2 RoK	42	B	1,11320%	1 700 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	C-1204	3 RoK	73	B	1,72090%	2 800 000	65 832	5 486	1 452	121	67 284	5 607
	C-1301	2 RoK	54	B	1,34840%	2 100 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420
	C-1302	3 RoK	70	B	1,66210%	2 950 000	63 588	5 299	1 452	121	65 040	5 420
	C-1303	2 RoK	42	B	1,11320%	1 750 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	C-1304	3 RoK	73	B	1,72090%	2 850 000	65 832	5 486	1 452	121	67 284	5 607
C-1401	2 RoK	54	B	1,34840%	2 150 000	51 588	4 299	1 452	121	53 040	4 420	
C-1402	3 RoK	70	B	1,66210%	3 000 000	63 588	5 299	1 452	121	65 040	5 420	

LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Adress	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark/Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Vetefältsgatan 13	C-1403	2 RoK	42	B	1,11320%	1 800 000	42 588	3 549	1 452	121	44 040	3 670
	C-1404	3 RoK	73	B	1,72090%	2 900 000	65 832	5 486	1 452	121	67 284	5 607
	C-1501	4 RoK	99	B	2,23060%	4 300 000	85 332	7 111	1 452	121	86 784	7 232
S:a	69		4081		100,0000%	164 200 000	3 825 708		100 188		3 925 896	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong
- 4) Årsavgiften exklusive TV, bredband, telefoni samt hushållsel.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive avgift för tv, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.

Uthyrningslokal	Loa m ²
Lokal 1	54

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift	3 825 708	3 902 222	3 980 267	4 059 872	4 141 069	4 223 891	4 572 075	5 573 334
<i>Årsavgift efter lika belopp per lgh</i>	100 188	102 192	104 236	106 320	108 447	110 616	119 734	145 955
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	962	981	1 001	1 021	1 041	1 062	1 150	1 401
Övriga intäkter								
Hyresintäkter uthyrningslokaler	107 190	109 334	111 520	113 751	116 026	118 346	128 102	156 156
Summa intäkter	4 033 086	4 113 748	4 196 023	4 279 943	4 365 542	4 452 853	4 819 911	5 875 445
Kapitalkostnader								
Räntor	2 275 974	2 268 008	2 259 640	2 250 849	2 241 614	2 231 913	2 187 956	2 031 490
Amorteringar	204 254	214 569	225 405	236 788	248 745	261 307	318 226	520 830
Driftskostnader	1 420 438	1 448 847	1 477 824	1 507 380	1 537 528	1 568 278	1 697 555	2 069 310
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	9 990	10 190	10 394	10 601	10 813	11 030	11 939	14 554
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	163 848
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 910 656	3 941 613	3 973 262	4 005 618	4 038 701	4 072 528	4 215 676	4 800 030
Årets likviditetsöverskott	122 430	172 134	222 761	274 325	326 841	380 325	604 236	1 075 414
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	122 430	124 879	127 376	129 924	132 522	135 173	146 315	178 357
Ackumulerad fondavsättning	122 430	247 309	374 685	504 608	637 131	772 303	1 340 574	2 974 727
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	47 256	95 385	144 401	194 319	245 152	457 920	897 057
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	97 256	192 641	337 043	531 362	776 514	2 284 254	9 304 834
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	172 430	344 565	567 326	841 651	1 168 492	1 548 817	3 624 828	12 279 561
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 033 086	4 113 748	4 196 023	4 279 943	4 365 542	4 452 853	4 819 911	5 875 445
Avskrivning enl K3-regelverket	2 225 342	2 225 342	2 225 342	2 225 342	2 225 342	2 225 342	2 225 342	2 262 569
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 898 658	-1 838 639	-1 777 176	-1 714 229	-1 649 755	-1 583 710	-1 302 881	-666 325
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	999 000	1 018 980	1 039 360	1 060 147	1 081 350	1 102 977	1 193 897	1 455 354
Läneskuld	58 358 300	58 154 046	57 939 477	57 714 072	57 477 285	57 228 540	56 101 437	52 089 475

Förutsättningar

Årsavgifter årlig höjning:	2%
Hyrer årligen höjning:	2%
Driftskostnader årlig höjning:	2%
Antagen inflation:	2%
Antagen medelränta:	3,90%
Amortering år 1 (amorteringen ökar 5,05% per år):	204 254 kr

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	962	981	1 001	1 021	1 041	1 062	1 150	1 401
Antagen räntenivå + 1%	962	1 017	1 072	1 127	1 182	1 202	1 287	1 529
Antagen räntenivå + 2%	962	1 052	1 143	1 233	1 323	1 343	1 425	1 657
Antagen räntenivå - 1%	962	946	930	915	900	922	1 012	1 274
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	962	985	1 009	1 033	1 058	1 083	1 191	1 523
Antagen inflationsnivå + 2%	962	989	1 017	1 045	1 075	1 105	1 237	1 667
Antagen inflationsnivå + 3%	962	993	1 024	1 058	1 092	1 128	1 285	1 838
Antagen inflationsnivå + 4%	962	996	1 033	1 070	1 110	1 151	1 338	2 042
Antagen inflationsnivå - 1%	962	977	993	1 009	1 025	1 042	1 111	1 300

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå: 3,90%

Antagen inflationsnivå: 2,00%

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Balkong (Alla Byggnader)							
Byta balkongräcke aluminium Investering	2062	40 år		350	m	3 500 kr	3 713 000 kr
Entré (Alla Byggnader)							
Måla aluminiumdörr	2032	10 år		8	st	1 700 kr	23 000 kr
Fasader (Alla Byggnader)							
Byta hänggränna Investering	2052	30 år		210	m	600 kr	313 000 kr
Byta stuprör Investering	2052	30 år		238	m	600 kr	355 000 kr
Fasadställning Investering	2042			1400	m2	250 kr	714 000 kr
Fasadställning Investering	2052			1400	m2	250 kr	853 000 kr
Foga om tegelfasad Investering	2052	30 år		1400	m2	800 kr	2 785 000 kr
Måla putsfasad Investering	2042	20 år		1400	m2	350 kr	999 000 kr
Tak (Alla Byggnader)							
Byta takfönster aluminium (0-1 m2)	2072	50 år		16	st	12 000 kr	709 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstam (Alla Byggnader)							
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet) inkl Hyreslokalen	2032	10 år		70	st	1 000 kr	117 000 kr
Hela fastigheten (Alla Byggnader)							
Byta portkodlås	2042	20 år		16	st	2 500 kr	82 000 kr
Hiss (Alla Byggnader)							
Byta hissmaskin Investering	2052	30 år		3	st	200 000 kr	1 492 000 kr
Byta inredning i hisskorg Investering	2052	30 år		3	st	40 000 kr	298 000 kr
Byta tryckknappsats i hiss	2052	30 år		3	st	12 000 kr	90 000 kr
Renovera hissmaskin	2037	15 år		3	st	100 000 kr	554 000 kr
Myndighetskontroller (Alla Byggnader)							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) inkl. Hyreslokal	2033	10 år		70	st	350 kr	42 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet) inkl. Hyreslokal	2027	3 år		70	st	500 kr	53 000 kr
Undercentral (Alla Byggnader)							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh) Investering	2052	30 år		1	st	400 000 kr	994 000 kr
Ventilation (Alla Byggnader)							
Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 1 m ³ /s) Investering	2052	30 år		2	st	200 000 kr	994 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet) inkl. Hyreslokal	2038	12 år		70	st	2 000 kr	264 000 kr
Värme (Alla Byggnader)							
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet inkl. Hyreslokal Investering	2054	30 år		70	st	4 200 kr	760 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten (Alla Byggnader)							
Måla aluminiumdörr	2034	10 år		24	st	1 700 kr	71 000 kr
Trapphus (Alla Byggnader)							
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan) Inkl. Förrådsytor och cykelrum	2042	20 år		15	st	30 000 kr	918 000 kr

Investering

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hela fastigheten (Alla Byggnader)							
Byta röklucka	2052	30 år		10	st	45 000 kr	1 119 000 kr
Tak (Alla Byggnader)							
Byta solcellspanel	2052	30 år		48	st	2 500 kr	298 000 kr
Byta taklucka	2052	30 år		2	st	5 500 kr	27 000 kr
Byta takpapp/ytpapp	2052	30 år		1200	m2	450 kr	1 343 000 kr

Investering

Investering

Investering

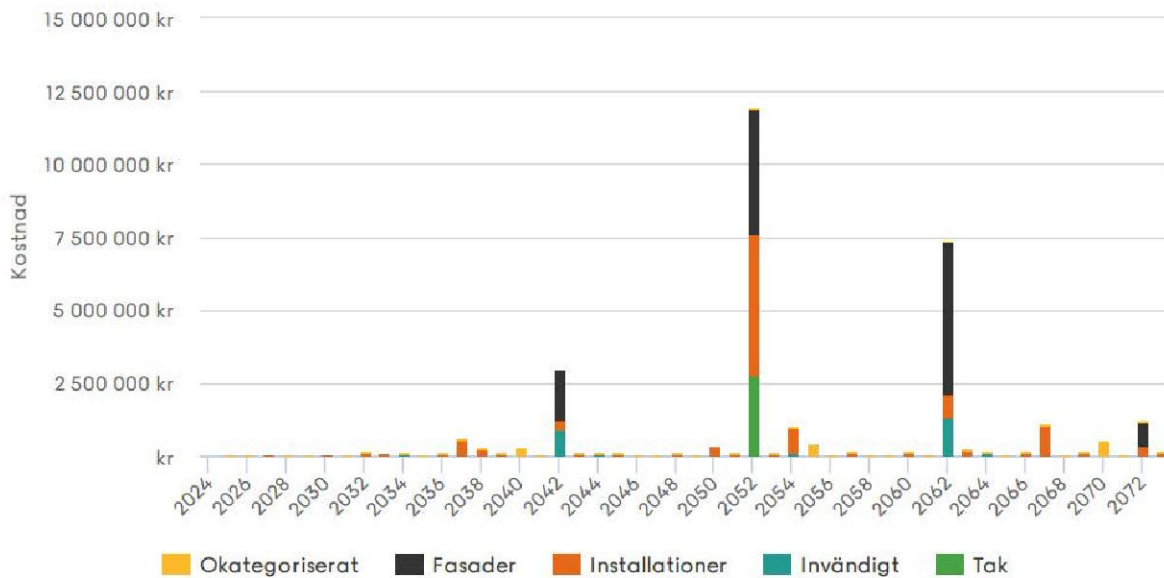
Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Hyseslokal	2040	15 år		1	st	135 000 kr	259 000 kr
Utemiljö	2025	1 år		1	st	21 500 kr	31 000 kr

Ekonomisk analys

Total kostnad	31 917 636 kr
Kostnad per år	638 352 kr
Kostnad per år och m ²	154 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Total kostnad planerat underhåll per år



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kalka, org. nr: 769641-3546.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Kalka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2022-06-28
Registreringsbevis	2024-01-25
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2024-02-15
Köpekontrakt	2024-02-15
Kreditoffert Svenska Handelsbanken AB	2022-02-07
Indikativa räntor	2024-02-06
Förtydligande av bankens räntemarginal	2024-02-20
Beslut om ökad belåning	2024-02-20
Aktieöverlåtelseavtal	2024-02-15
Latent Skatteskuld	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Beslut om lägenhetsnummer	2024-01-10
Information från kontrollansvarig	2024-02-14
Beräkning av avskrivning	odaterad
Räntegaranti	2024-02-21
Bygglovsbeslut	2022-06-21
Kalkyl Ekonomisk förening gemensamma lokaler	2024-02-20
Intyg Brf Kalka	2024-02-26
GA driftskostnader Brf Kalka	2024-02-20
Bekräftelser	2024-02-21

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-30	3.5.3.4	523/2024

Linnea Carroll Skillbäck
linnea.carroll-skillback@ikanobostad.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Marie-Ann Widén, BRFexperterna M&J AB, som intygsgivare för Brf Kalka, organisationsnummer 769641-3546.

Ärendet

Brf Kalka har den 23 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Marie-Ann Widén som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 25 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Johan Widén och Marie-Ann Widén har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Kalkas ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.02.2024 13:01

SENT BY OWNER:

Linnea Carroll Skillbäck · 27.02.2024 09:56

DOCUMENT ID:

r1q5S7jha

ENVELOPE ID:

ryJkNXiha-r1q5S7jha

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Kalka 2024-02-27.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Monica Jarnér monica.jarner@yahoo.se	Signed Authenticated	27.02.2024 11:45 27.02.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/06) IP: 213.89.96.164
2. KARIN CHRISTENSSON christensson54@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2024 11:56 27.02.2024 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/10) IP: 109.104.27.75
3. MAGNUS LAMBERTSSON Magnus.Lambertsson@wihlborgs.se	Signed Authenticated	28.02.2024 21:24 28.02.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/08) IP: 217.116.228.14
4. JOHAN WIDÉN jw@brfexperten.se	Signed Authenticated	29.02.2024 12:04 29.02.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/13) IP: 90.227.214.222
5. MARIE-ANN WIDÉN mw@brfexperten.se	Signed Authenticated	29.02.2024 13:01 29.02.2024 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/31) IP: 217.213.75.89

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed