

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALCIUM  
769638-6940

januari 2023



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter .....</i>	<i>5</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar .....</i>	<i>8</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>9</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys .....</i>	<i>11</i>
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>14</b>

## BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALCIUM

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Kalcium med org.nr. 769638-6940 har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-11. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört tre flerfamiljshus med 64 lägenheter samt ett underjordiskt garage på fastigheten Torpet 1 i Malmö kommun. Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad med Elfsund Entreprenad AB som entreprenör. Bygglov erhöles 2020-08-27. Startbesked erhöles 2021-07-02 och 2021-10-15.

Föreningens förvärv av fastigheten Torpet 1 har skett via ett förvärv av aktierna i Fastighets AB Orpet 1 (559267-7537). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2021-03-15. Fastighets AB Orpet 1 kommer att likvideras.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 231 000 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske med start under första kvartalet 2023 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske under månadsskiftet april/maj 2023.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

I dagsläget är 58 av 64 lägenheter förhandstecknade. Elfsund Entreprenad AB svarar under fyra månader från tillträdet av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Elfsund Entreprenad AB eller den de sätter i sitt ställe de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader från tillträdet.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Torpet 1
Kommun	Malmö
Församling	Limhamn
Adress/belägenhet	Blåsebergavägen 39-47, Stallgränd 1-7
Areal	3 374 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2014-06-24.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Malmö Torget GA:1. Gemensamhetsanläggningen avser utomhusparkering med 4 platser som delas med grannfastigheter. Fastighetens andel är 1 av 3.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2-6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	4 771 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	64 lägenheter om sammanlagt 4 771 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd, gästlägenhet, växthus och takterrass
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet
El	Mätare för individuell mätning av hushållsel till varje lägenhet

Grundläggning	Betongplatta, källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sedumtak/papp
Fasader	Ljust ingjutet tegel/klinker
Balkong	Betong
Trapphus, entré	Fyra trapphus med hiss
Tvättstuga	Tvätt i lägenheter
Sophantering	Miljörum
Parkering	Underjordiskt garage med 56 platser.

Föreningens p-platser kommer att hyras ut till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer hyra ut platserna till medlemmarna. Hyran beräknas till 1 200 kr/månad inklusive moms.

För alla medlemmar i bostadsrättsföreningen ingår ett abonnemang i bilpool under de första 10 åren utan kostnad för den enskilde. Föreningen står för parkeringskostnaden för en bilpoolsplats på gemensamhetsanläggningens markparkering. Vid nyttjande av bilpool tillkommer en avgift som betalas av nyttjaren.

### 3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar
Kök	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade väggar
Badrum	Klinker	Kakel
Vardagsrum	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade väggar
Sovrum	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade väggar

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 132 668 000 kr, fördelat på bostäder 128 800 000 kr och lokaler (garage) 3 868 000 kr och fördelat på byggnader 109 868 000 kr och mark 22 800 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.



## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	259 529	54 397
<b>Anskaffningskostnad<sup>1</sup></b>	<b>259 529</b>	<b>54 397</b>
Ränteutjämningsfond <sup>2</sup>	616	129
Ingående saldo	250	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>260 395</b>	<b>54 579</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 2	35 785	ca 3 år	3,88	1 388	286	1 675	3,88
Bottenlån 3	35 780	ca 5 år	3,76	1 345	286	1 632	3,76
<b>Summa lån år 1</b>	<b>71 565</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>3,82</b>	<b>2 734</b>	<b>573</b>	<b>3 306</b>	<b>3,82</b>
Insatser	186 945						
Upplåtelseavgifter	1 885						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>260 395</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 0,80% per år.

Föreningens lån och bindningstider är preliminära och styrelsen kan komma att besluta om en annan fördelning om detta bedöms bli mer gynnsamt för föreningens ekonomi.

Räntorna är baserade på inhämtade bankofferter och gällande villkor. Ändras förutsättningarna kan detta innebära såväl ökade som minskade kostnader. De slutliga lånevillkoren fastställs i samband med utbetalning av bottenlånen, vilket beräknas ske i nära anslutning till inflyttning.

<sup>1</sup> Vid fastställande av föreningens anskaffningskostnad har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 4 950 000 kr ska öka köpeskillingen med motsvarande belopp. Om verklig återbetald moms blir högre eller lägre än det preliminära beloppet ska mellanskillnaden öka eller minska köpeskillingen med motsvarande så att föreningens netto anskaffningskostnad blir densamma.

<sup>2</sup> Ränteutjämningsfonden används för att täcka underskott de första åren i kalkylen.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
<b>Driftskostnader som fördelas efter andelstalet</b>		
Vatten	205	43
Fjärrvärme - uppvärmning	200	42
Fastighetsel	110	23
Renhållning	70	15
Styrelse/revision	80	17
Ekonomisk förvaltning	80	17
Fastighetsskötsel, städning och hiss	240	50
Försäkring	75	16
Kostnad parkeringsbolag	30	6
Löpande underhåll	70	15
Oförutsett	140	29
<b>Delsumma</b>	<b>1 300</b>	<b>272</b>
<b>Driftskostnader som debiteras efter förbrukning</b>		
Fjärrvärme - varmvatten	167	35
Hushållsel	333	70
Triple Play (TV/tele/data)	177	37
<b>Delsumma</b>	<b>677</b>	<b>142</b>
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 977</b>	<b>414</b>
Avsättning yttre underhåll	239	50
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,50 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Ovan upptagna avsättning till yttre underhåll gäller under föreningens tre första verksamhetsår och kan komma att revideras när underhållsplan har upprättats.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	128 800 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	106 987
Taxeringsvärde lokaler	3 868 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	38 680

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 672 kr per lägenhet (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,5 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	198 000 000
Avskrivning per år	1 980 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	3 936	825
Årsavgifter förbrukning	501	105
Årsavgifter media	177	37
Parkering, garage mm <sup>3</sup>	645	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>5 260</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,50 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,50 %	

Årsavgift bostäder beräknas höjas med 2,5 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	54 526
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	40 897
Lån år 1	15 000
Insatser och upplåtelseavgifter	39 579
Årsavgift andelstal år 1	825
Årsavgift förbrukning år 1	105
Årsavgift media år 1	37
Totala årsavgifter år 1	967
Driftskostnader år 1	414
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	170
Kassaflöde år 1	-13

<sup>3</sup> 56 p-platser hyrs ut till ett parkeringsbolag för 1 200 kr/månad inklusive moms (intäkt 960 kr/månad exklusive moms). Föreningens intäkt redovisas exklusive moms.



## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2,5 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,5% och 4,5% istället för 2,5% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

## 10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	17
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2039
Ränta	2 734	2 712	2 690	2 668	2 646	2 624	2 515	2 384
Ränta %	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%
Avskrivningar	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
Driftskostnader	1 977	2 026	2 077	2 129	2 182	2 237	2 531	2 935
Fastighetsskatt/avgift	39	40	41	42	43	44	50	216
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 729</b>	<b>6 758</b>	<b>6 788</b>	<b>6 819</b>	<b>6 851</b>	<b>6 885</b>	<b>7 075</b>	<b>7 515</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	825	846	867	888	911	933	1 056	1 225
Årsavgifter bostäder	3 936	4 034	4 135	4 239	4 345	4 453	5 039	5 843
Årsavgifter förbrukning etc.	678	695	713	731	749	768	868	1 007
Parkering	645	661	678	695	712	730	826	958
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 260</b>	<b>5 391</b>	<b>5 526</b>	<b>5 664</b>	<b>5 806</b>	<b>5 951</b>	<b>6 733</b>	<b>7 808</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-1 470</b>	<b>-1 367</b>	<b>-1 262</b>	<b>-1 155</b>	<b>-1 046</b>	<b>-934</b>	<b>-343</b>	<b>293</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-1 470	-2 837	-4 099	-5 254	-6 299	-7 234	-10 154	-9 636
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-1 470	-1 367	-1 262	-1 155	-1 046	-934	-343	293
Återföring avskrivningar	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980
Amorteringar	-573	-573	-573	-573	-573	-573	-573	-573
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-62</b>	<b>41</b>	<b>146</b>	<b>253</b>	<b>362</b>	<b>473</b>	<b>1 065</b>	<b>1 700</b>
Avsättning till yttre underhåll	-239	-245	-251	-257	-264	-270	-306	-355
Disposition ränteutjämningsfond <sup>4</sup>	301	204	106	5	-	-	-	-
<b>Betalnetto efter avsättning till och disposition från fonder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>203</b>	<b>759</b>	<b>1 346</b>
Ingående saldo kassa	866							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>5</sup></b>	<b>804</b>	<b>844</b>	<b>990</b>	<b>1 242</b>	<b>1 604</b>	<b>2 077</b>	<b>6 195</b>	<b>15 157</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	239	484	735	992	1 256	1 527	2 984	4 987
Ackumulerad ränteutjämningsfond	315	110	5	0	0	0	0	0

<sup>4</sup> Ränteutjämningsfonden används för att täcka ett beräknat underskott under de fyra första åren i kalkylen. Underskottet uppgår till totalt 616 tkr under de fyra åren och beror delvis på att föreningen amorterar totalt 2 290 tkr och gör avsättningar till underhållsfonden med totalt 992 tkr under dessa fyra år. Från år 5 visar kalkylen ett överskott efter avsättning till underhållsfond tack vare dels att driftnettot ökar genom den årliga avgiftshöjningen med inflationen (2,5% per år), dels tack vare att räntekostnaderna sjunker till följd av den planerliga amorteringen på lånen.

<sup>5</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	17 2039
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
Inflation %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 936	4 034	4 135	4 239	4 247	4 251	4 280	4 498
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	825	846	867	888	890	891	897	943
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	825	846	867	888	911	933	1 056	1 225
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 649	4 742	4 837	4 935	4 937	4 935	4 936	5 119
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	974	994	1 014	1 034	1 035	1 034	1 034	1 073
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,1%	17,5%	17,0%	16,4%	13,6%	10,8%	-2,0%	-12,4%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 362	5 449	5 539	5 631	5 627	5 620	5 591	5 741
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	1 124	1 142	1 161	1 180	1 179	1 178	1 172	1 203
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	36,2%	35,1%	33,9%	32,8%	29,5%	26,2%	11,0%	-1,8%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
Inflation %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 945	4 053	4 164	4 278	4 298	4 314	4 414	4 774
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	827	850	873	897	901	904	925	1 001
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,2%	0,5%	0,7%	0,9%	-1,1%	-3,1%	-12,4%	-18,3%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
Inflation %	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 954	4 072	4 194	4 319	4 351	4 380	4 562	5 097
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	829	854	879	905	912	918	956	1 068
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	0,1%	-1,6%	-9,5%	-12,8%

<sup>6</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.



## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>10</sup>
A1-1001	1	3 rok	75,5	1,5786	2 695 000	5 178	220	440	231
A1-1002	1	2 rok	67	1,4351	2 595 000	4 707	195	391	231
A1-1003	1	2 rok	67	1,4351	2 595 000	4 707	195	391	231
A2-1001	1	2 rok	53,5	1,2072	1 595 000	3 960	156	312	231
A2-1002	1	2 rok	49,5	1,1396	1 395 000	3 738	144	289	231
A2-1003	1	3 rok	76,5	1,5955	2 650 000	5 233	223	446	231
A1-1101	2	3 rok	79	1,6377	3 350 000	5 372	230	461	231
A1-1102	2	3 rok	81,5	1,6799	3 395 000	5 510	238	475	231
A1-1103	2	3 rok	76,5	1,5955	2 895 000	5 233	223	446	231
A2-1101	2	3 rok	76,5	1,5955	2 850 000	5 233	223	446	231
A2-1102	2	2 alt. 3 rok	68	1,4520	2 395 000	4 763	198	397	231
A2-1103	2	2 rok	49,5	1,1396	1 595 000	3 738	144	289	231
A2-1104	2	4 rok	98	1,9585	3 595 000	6 424	286	572	231
A1-1201	3	3 rok	79	1,6377	3 450 000	5 372	230	461	231
A1-1202	3	3 rok	81,5	1,6799	3 495 000	5 510	238	475	231
A1-1203	3	3 rok	76,5	1,5955	2 995 000	5 233	223	446	231
A2-1201	3	3 rok	76,5	1,5955	2 950 000	5 233	223	446	231
A2-1202	3	2 alt. 3 rok	68	1,4520	2 495 000	4 763	198	397	231
A2-1203	3	2 rok	49,5	1,1396	1 695 000	3 738	144	289	231
A2-1204	3	4 rok	98	1,9585	3 695 000	6 424	286	572	231
A1-1301	4	3 rok	79	1,6377	3 550 000	5 372	230	461	231
A1-1302	4	3 rok	81,5	1,6799	3 595 000	5 510	238	475	231
A1-1303	4	3 rok	76,5	1,5955	3 095 000	5 233	223	446	231
A2-1301	4	3 rok	76,5	1,5955	3 050 000	5 233	223	446	231
A2-1302	4	2 alt. 3 rok	68	1,4520	2 595 000	4 763	198	397	231
A2-1303	4	2 rok	49,5	1,1396	1 795 000	3 738	144	289	231
A2-1304	4	4 rok	98	1,9585	3 795 000	6 424	286	572	231
A1-1401	5	3 rok	79	1,6377	3 650 000	5 372	230	461	231
A1-1402	5	3 rok	81,5	1,6799	3 695 000	5 510	238	475	231
A1-1403	5	3 rok	76,5	1,5955	3 195 000	5 233	223	446	231
A2-1401	5	3 rok	76,5	1,5955	3 150 000	5 233	223	446	231
A2-1402	5	2 alt. 3 rok	68	1,4520	2 695 000	4 763	198	397	231
A2-1403	5	2 rok	62	1,3507	2 295 000	4 430	181	362	231
A2-1501	6	4 rok	106	2,0935	5 600 000	6 867	309	618	231
A2-1502	6	4 rok	102,5	2,0344	5 550 000	6 673	299	598	231
B1-1001	1	1 rok	32	0,8442	1 175 000	2 769	93	187	231
B-1001	1	2 rok	72,5	1,5279	2 195 000	5 012	211	423	231
B-1002	1	1 rok	35	0,8948	1 050 000	2 935	102	204	231
B-1003	1	2 rok	48,5	1,1227	1 595 000	3 683	141	283	231
B-1004	1	3 rok	83,5	1,7137	2 995 000	5 621	244	487	231
B-1101	2	2 rok	48,5	1,1227	1 795 000	3 683	141	283	231
B-1102	2	3 rok	85,5	1,7474	3 095 000	5 732	249	499	231
B-1103	2	3 rok	85	1,7390	2 850 000	5 704	248	496	231
B-1104	2	2 rok	48,5	1,1227	1 450 000	3 683	141	283	231
B-1201	3	2 rok	48,5	1,1227	1 895 000	3 683	141	283	231
B-1202	3	3 rok	85,5	1,7474	3 195 000	5 732	249	499	231
B-1203	3	3 rok	85	1,7390	2 995 000	5 704	248	496	231
B-1204	3	2 rok	48,5	1,1227	1 850 000	3 683	141	283	231





Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån <sup>7</sup>	Årsavgift varmvatten kr/mån <sup>8</sup>	Årsavgift hushållsel kr/mån <sup>9</sup>	Årsavgift media kr/mån <sup>10</sup>
B-1301	4	2 rok	48,5	1,1227	1 995 000	3 683	141	283	231
B-1302	4	3 rok	85,5	1,7474	3 295 000	5 732	249	499	231
B-1303	4	3 rok	85	1,7390	3 195 000	5 704	248	496	231
B-1304	4	2 rok	48,5	1,1227	1 995 000	3 683	141	283	231
B-1401	5	4 rok	116	2,2624	5 895 000	7 421	338	677	231
C-1001	1	2 rok	64,5	1,3929	2 450 000	4 569	188	376	231
C-1002	1	2 rok	64,5	1,3929	2 495 000	4 569	188	376	231
C-1003	1	3 rok	77	1,6039	2 795 000	5 261	225	449	231
C-1101	2	3 rok	79	1,6377	3 095 000	5 372	230	461	231
C-1102	2	3 rok	76	1,5870	3 195 000	5 206	222	443	231
C-1103	2	3 rok	77	1,6039	3 250 000	5 261	225	449	231
C-1201	3	2 rok	70,5	1,4942	2 995 000	4 901	206	411	231
C-1202	3	2 rok	69,5	1,4773	2 995 000	4 846	203	405	231
C1-1001	1	5 rok	125	2,4143	4 495 000	7 919	365	729	231
C2-1001	1	5 rok	125	2,4143	4 495 000	7 919	365	729	231
C3-1001	1	5 rok	125	2,4143	4 495 000	7 919	365	729	231
<b>Totalt</b>			<b>4 771,0</b>	<b>100,00</b>	<b>186 945 000</b>	<b>328 012</b>	<b>13 908</b>	<b>27 831</b>	<b>14 784</b>

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring.

Den beräknade årsavgiften för hushållsel baseras på ett antagande på lång sikt om ett rörligt elpris exklusive skatter, moms och avgifter om 75 öre/kWh, och en total kostnad inklusive elnät, skatter, moms och avgifter om 2,0 kr/kWh. Under det senaste året har elpriserna varit ovanligt höga och volatila och det finns en stor osäkerhet när det gäller elpriset framöver. På längre sikt visar terminspriserna dock på lägre elpriser än i dagsläget.

<sup>7</sup> Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet för respektive lägenhet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

<sup>8</sup> Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med 35 kr/kvm och år inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>9</sup> Preliminär årsavgift för hushållsel. Kostnaden har preliminärt beräknats till 35 kWh per kvm i genomsnitt, och en total elkostnad om 2,0 kr/kWh inklusive moms. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

<sup>10</sup> Obligatorisk årsavgift för fibernät 100/100 via Comhem om 231 kr/månad. Grannlandskanal ingår.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- G. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö

---

Johanna Larsen

---

Ulf Larsson

---

John Olof Sundström



## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Kalcium, org.nr. 769638-6940, Malmö kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

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

Stockholm januari 2023

.....  
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Kalcium**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2023-01-16  
Stadgar registrerade, 2021-11-11  
Protokoll extra föreningsstämma 2023-01-17  
Stadgar antagna 2023-01-17  
Fastighetsutdrag Malmö Torpet 1, 2023-01-16  
Gemensamhetsanläggning Malmö Torpet GA:1, 2023-01-16  
Aktieöverlåtelseavtal, 2021-02-24  
Köpebrev, 2020-12-16  
Transportöverlåtelse med kvittens, 2021-02-25  
Uppdragsavtal, 2021-02-25  
Avtal avseende totalentreprenad, odaterat undertecknat  
Bygglov, 2020-08-27  
Startbesked, 2021-07-02 och 2021-10-15  
Offert avseende finansiering av långfristiga lån, 2023-01-10  
Offert försäkring, 2023-01-18  
Energiberäkning, 2020-03-20  
Värdeintyg, 2023-01-24  
Ritningar, situationsplan och foton  
Beräknat taxeringsvärde, 2022-11-01  
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2021-02-25





## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Kalcium, 769638-6940.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult

.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Kalcium, 769638-6940

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-01-16
- Stadgar samt stämmoprotokoll, 2023-01-17
- Fastighetsutdrag Malmö Torpet 1, 2023-01-16
- Utdrag Malmö Torpet GA:1, 2023-01-16
- Aktieöverlåtelseavtal Elfsund Intressenter AB / Brf Kalcium, 2021-02-24
- Transporköpekontrakt, 2021-02-05
- Köpebrev, 2020-12-16
- Uppdragsavtal Elfsund Entreprenad AB / Brf Kalcium, 2021-02-25
- Totalentreprenadavtal, Elfsund Entreprenad AB / Brf Kalcium,
- Bygglov, 2020-08-27
- Startbesked, 2021-07-02 samt 2021-10-15
- Finansieringsoffert SBAB, 2023-01-10
- Offert fastighetsförsäkring, If, 2023-01-18
- Energiberäkning, Prime Project, 2020-01-15
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2021-02-25
- Värdeintyg, fastighetsmäklare Ebba Jönsson, 2023-01-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning



# Verifikat

Transaktion 09222115557485875383

## Dokument

### Ekonomisk plan Brf Kalcium sammanfogad

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-01-25 15:47:54 CET (+0100) av olov

Lindberg (oL)

Färdigställt 2023-01-26 08:47:12 CET (+0100)

## Initierare

### olov Lindberg (oL)

Forum Fastighetsekonomi

olov.lindberg@fforum.se

## Signerande parter

### Johanna Larsen (JL)

Brf styrelse

johanna.larsen@rosenlarsen.se

Signerade 2023-01-25 15:57:12 CET (+0100)

### Ulf Larsson (UL)

Brf styrelse

ulf.larsson@qb3.se

Signerade 2023-01-25 16:25:02 CET (+0100)

### John Olof Sundström (JOS)

Brf styrelse

j-o.sundstrom@sundprojekt.se

Signerade 2023-01-25 23:04:24 CET (+0100)

### Jan-Olof Sjöholm (JS)

Intygsgivare

janolofsjoholm1@gmail.com

Signerade 2023-01-26 08:37:22 CET (+0100)

### Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com

Signerade 2023-01-26 08:47:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

