

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden

Organisationsnummer 769638-9332

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra ett flerbostadshus med sammanlagt 69 lägenheter i Malmö kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-11-26.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Malmö Abborren 5

Areal: 2 192 m²

Gemensamhetsanläggning/Servitut

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för garage, gård mm. Servitut kan komma att inrättas både till förmån och last för fastigheten.

Byggnadernas antal och utformning:

Två flerbostadshus, ett i åtta våningar med två trapphus samt ett gårdshus i fyra våningar med ett trapphus, sammanlagt 69 lägenheter.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Förvärv av nybildat bolag (NYAB) *

Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSSKOSTNAD

387 106 000 kr

*Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag som äger fastigheten Abborren 5 därefter kommer fastigheten att säljas vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten har beräknats till cirka 12,1 miljoner kronor

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 150 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 2 923 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

| Lån | Belopp | Säkerhet | Räntesats* % | Bindningstid c:a år | Amort plan |
|-------|---------------|----------|-----------------|------------------------|------------|
| Lån 1 | 22 818 000 kr | Pantbrev | 0,69 | 1 | 1,0% rak |
| Lån 2 | 22 819 000 kr | Pantbrev | 0,87 | 3 | 1,0% rak |
| Lån 3 | 22 819 000 kr | Pantbrev | 1,06 | 5 | 1,0% rak |

Räntor för lån ovan är angivna per 2021-02-26

Summa lån 68 456 000 kr

Insatser 318 650 000 kr

SUMMA FINANSIERING 387 106 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2021.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 720 600 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten,
hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele. 610 700 kr

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

SUMMA INTÄKTER 4 331 300 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

| | |
|---|--------------|
| Räntor | 595 600 kr |
| Amorteringar | 684 600 kr |
| Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). | 1 150 000 kr |

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

| | | |
|--|---|------------|
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift | | |
| Lokalvård gemensamma utrymmen | | |
| Utemiljö inkl snöröjning | | |
| Styrelsearvode | | |
| Revisionsarvode | | |
| Försäkringar | | |
| Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹ | | |
| Elförbrukning inkl hushållsel ¹ | | |
| VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹ | | |
| TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹ | | |
| Renhållning/sophämtning | | |
| Service inkl besiktning hiss, övriga installationer | | |
| Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltad) | | |
| Löpande underhåll | | |
| Förbrukningsmaterial och övriga utgifter | | |
| Driftnetto samfällighetsförening | | |
| Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen | - | 335 500 kr |
| Abborren SFF | | |

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

| | |
|---|---------------------|
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² | 29 200 kr |
| SUMMA KOSTNADER | 4 158 100 kr |
| Avsättning till underhållsfond. | 110 000 kr |
| SUMMA KASSAFLÖDE | 63 200 kr |

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

| | | |
|-------------------------|----------|---------------------|
| Summa Intäkter | | 4 331 300 kr |
| Summa Kostnader | - | 4 158 100 kr |
| Återföring Amorteringar | | 684 600 kr |
| Avskrivningar | - | 2 637 758 kr |
| SUMMA RESULTAT | - | 1 779 958 kr |

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos).

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare tre fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Garageplatserna kommer vara samutnyttjade, dvs ej fasta platser och ej garanterad plats.

Hyra för garageplats är 1.375 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool vid inflyttning (en anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med fordonspoolen direkt.

Fordonspoolen består av bilar, lastcyklar samt cyklar.

Fordonen avses placeras i garaget och kommer att vara tillgängliga för medlemmarna via fordonspoolens bokningssystem.

Värdekoder hos Skånetrafik kommer att delas ut, ett per hushåll vid första inflyttningen. Riksbyggen bekostar detta.

G. Nyckeltal

BOA: 5 512 m² LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

| | kr/m ² |
|---|-------------------|
| Insatser * | 57 810 |
| Föreningens lån * | 12 419 |
| Anskaffningsvärde * | 70 230 |
| Belåningsgrad | 17,7% |
| Snittränta föreningens lån | 0,9% |
| Räntekostnadsreserv för föreningens lån | 1,7% |
| | kr/m ² |
| Årsavgift, bostäder * | 675 |
| Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder * | 111 |
| Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) *** | 369 |
| Kassaflöde *** | 11 |
| Avsättning till underhållsfond inklusive amortering * | 144 |
| Avskrivning *** | 479 |

Lägenhetsförteckning
BRF Kanalpromenaden, RBA (126939)

| Grunddata | | | | | | | | | | Lägenhetsbeskrivning | | | | | | | | | | Ekonomisk data | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--------|--------|--------|---------|----------------------|-----------|----|--------|----------------------|-----------|-----------|------------|------------------|-----------|------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ObjNr | LM LghNr | Vän.Nr | Vän.Nr | Vän.Nr | Lgh.Typ | Area | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats | Arsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Insats | | | | | | | | | | | | | |
| 0612 | 1002 | 1 | 4 | 4 | 1 | 43,0 m ² | 1 | RK | B | B | 2 200 000 | 36 105 | 3 009 | 500 | 0,009704 | 0,006904 | | | | | | | | | | | | | |
| 0613 | 1003 | 1 | 4 | 4 | 2 | 40,0 m ² | 1 | RK | B | B | 2 000 000 | 34 235 | 2 853 | 500 | 0,009202 | 0,006277 | | | | | | | | | | | | | |
| 0614 | 1004 | 1 | 4 | 4 | 3 | 79,0 m ² | 3 | RK | B | B | 3 500 000 | 53 074 | 4 423 | 700 | 0,014265 | 0,010984 | | | | | | | | | | | | | |
| 0621 | 1101 | 2 | 4 | 4 | 3 | 79,0 m ² | 3 | RK | B | B | 3 675 000 | 53 074 | 4 423 | 700 | 0,014265 | 0,011533 | | | | | | | | | | | | | |
| 0622 | 1102 | 2 | 4 | 4 | 2 | 40,0 m ² | 1 | RK | B | B | 2 050 000 | 34 235 | 2 853 | 500 | 0,009202 | 0,006433 | | | | | | | | | | | | | |
| 0623 | 1103 | 2 | 4 | 4 | 3 | 79,0 m ² | 3 | RK | B | B | 3 675 000 | 53 074 | 4 423 | 700 | 0,014265 | 0,011533 | | | | | | | | | | | | | |
| 0631 | 1201 | 3 | 4 | 4 | 3 | 79,0 m ² | 3 | RK | B | B | 3 800 000 | 53 074 | 4 423 | 700 | 0,014265 | 0,011925 | | | | | | | | | | | | | |
| 0632 | 1202 | 3 | 4 | 4 | 2 | 40,0 m ² | 1 | RK | B | B | 2 100 000 | 34 235 | 2 853 | 500 | 0,009202 | 0,006590 | | | | | | | | | | | | | |
| 0633 | 1203 | 3 | 4 | 4 | 3 | 79,0 m ² | 3 | RK | B | B | 3 800 000 | 53 074 | 4 423 | 700 | 0,014265 | 0,011925 | | | | | | | | | | | | | |
| 0641 | 1301 | 4 | 4 | 4 | 4 | 61,0 m ² | 2 | RK | B | T | 3 500 000 | 45 606 | 3 800 | 600 | 0,012258 | 0,010984 | | | | | | | | | | | | | |
| 0642 | 1302 | 4 | 4 | 4 | 5 | 62,0 m ² | 2 | RK | B | T | 3 500 000 | 46 017 | 3 835 | 600 | 0,012368 | 0,010984 | | | | | | | | | | | | | |
| 0711 | 1001 | 1 | 8 | 8 | 6 | 64,0 m ² | 2 | RK | B | U | 2 900 000 | 44 556 | 3 713 | 600 | 0,011976 | 0,009101 | | | | | | | | | | | | | |
| 0712 | 1002 | 1 | 8 | 8 | 7 | 91,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | U | 4 350 000 | 57 244 | 4 770 | 800 | 0,015386 | 0,013651 | | | | | | | | | | | | | |
| 0713 | 1003 | 1 | 8 | 8 | 8 | 98,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | U/U | 4 600 000 | 63 508 | 5 292 | 900 | 0,017069 | 0,014436 | | | | | | | | | | | | | |
| 0721 | 1101 | 2 | 8 | 8 | 12 | 64,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 000 000 | 45 360 | 3 780 | 600 | 0,012191 | 0,009415 | | | | | | | | | | | | | |
| 0722 | 1102 | 2 | 8 | 8 | 29 | 91,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | F | 4 050 000 | 56 782 | 4 732 | 800 | 0,015261 | 0,012710 | | | | | | | | | | | | | |
| 0723 | 1103 | 2 | 8 | 8 | 13 | 91,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | | 4 050 000 | 56 782 | 4 732 | 800 | 0,015261 | 0,012710 | | | | | | | | | | | | | |
| 0724 | 1104 | 2 | 8 | 8 | 14 | 67,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 200 000 | 45 853 | 3 821 | 700 | 0,012324 | 0,010042 | | | | | | | | | | | | | |
| 0731 | 1201 | 3 | 8 | 8 | 12 | 64,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 100 000 | 45 360 | 3 780 | 600 | 0,012191 | 0,009729 | | | | | | | | | | | | | |
| 0732 | 1202 | 3 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 750 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,014907 | | | | | | | | | | | | | |
| 0733 | 1203 | 3 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 750 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,014907 | | | | | | | | | | | | | |
| 0734 | 1204 | 3 | 8 | 8 | 14 | 67,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 300 000 | 45 853 | 3 821 | 700 | 0,012324 | 0,010356 | | | | | | | | | | | | | |
| 0741 | 1301 | 4 | 8 | 8 | 12 | 64,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 200 000 | 45 360 | 3 780 | 600 | 0,012191 | 0,010042 | | | | | | | | | | | | | |
| 0742 | 1302 | 4 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 950 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,015534 | | | | | | | | | | | | | |
| 0743 | 1303 | 4 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 950 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,015534 | | | | | | | | | | | | | |
| 0744 | 1304 | 4 | 8 | 8 | 14 | 67,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 400 000 | 45 853 | 3 821 | 700 | 0,012324 | 0,010670 | | | | | | | | | | | | | |
| 0751 | 1401 | 5 | 8 | 8 | 19 | 106,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 100 000 | 68 276 | 5 690 | 900 | 0,018351 | 0,019143 | | | | | | | | | | | | | |
| 0752 | 1402 | 5 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 700 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,008473 | | | | | | | | | | | | | |
| 0753 | 1403 | 5 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 700 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,008473 | | | | | | | | | | | | | |
| 0754 | 1404 | 5 | 8 | 8 | 21 | 110,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 450 000 | 71 008 | 5 917 | 900 | 0,019085 | 0,020242 | | | | | | | | | | | | | |
| 0761 | 1501 | 6 | 8 | 8 | 19 | 106,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 200 000 | 68 276 | 5 690 | 900 | 0,018351 | 0,019457 | | | | | | | | | | | | | |
| 0762 | 1502 | 6 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 900 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009101 | | | | | | | | | | | | | |

Lägenhetsförteckning
BRF Kanalpromenaden, RBA (126939)

| Grunddata | | | | | | | | | | Lägenhetsbeskrivning | | | | | | | | | | Ekonomisk data | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--------|--------|--------|---------|----------------------|-----------|----|--------|----------------------|------------|-----------|------------|------------------|-----------|------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ObjNr | LM LghNr | Vän.Nr | Vän.Nr | Vän.Nr | Lgh.Typ | Area | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats | Årsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Insats | | | | | | | | | | | | | |
| 0763 | 1503 | 6 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 900 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009101 | | | | | | | | | | | | | |
| 0764 | 1504 | 6 | 8 | 8 | 21 | 110,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 550 000 | 71 008 | 5 917 | 900 | 0,019085 | 0,020555 | | | | | | | | | | | | | |
| 0771 | 1601 | 7 | 8 | 8 | 19 | 106,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 300 000 | 68 276 | 5 690 | 900 | 0,018351 | 0,019771 | | | | | | | | | | | | | |
| 0772 | 1602 | 7 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 000 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009415 | | | | | | | | | | | | | |
| 0773 | 1603 | 7 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 000 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009415 | | | | | | | | | | | | | |
| 0774 | 1604 | 7 | 8 | 8 | 21 | 110,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 650 000 | 71 008 | 5 917 | 900 | 0,019085 | 0,020869 | | | | | | | | | | | | | |
| 0781 | 1701 | 8 | 8 | 8 | 24 | 123,0 m ² | 6 | RK | B, WcD | B/T | 13 900 000 | 81 434 | 6 786 | 1 000 | 0,021887 | 0,043622 | | | | | | | | | | | | | |
| 0782 | 1702 | 8 | 8 | 8 | 25 | 127,0 m ² | 5 | RK | B, WcD | B/T | 14 200 000 | 81 434 | 6 786 | 1 100 | 0,021887 | 0,044563 | | | | | | | | | | | | | |
| 0811 | 1001 | 1 | 8 | 8 | 11 | 68,0 m ² | 2 | RK | B | U | 2 950 000 | 46 161 | 3 847 | 700 | 0,012407 | 0,009258 | | | | | | | | | | | | | |
| 0812 | 1002 | 1 | 8 | 8 | 9 | 76,0 m ² | 2 | RK | B | U | 3 400 000 | 49 253 | 4 104 | 700 | 0,013238 | 0,010670 | | | | | | | | | | | | | |
| 0813 | 1003 | 1 | 8 | 8 | 10 | 98,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | U/U | 4 600 000 | 63 469 | 5 289 | 900 | 0,017059 | 0,014436 | | | | | | | | | | | | | |
| 0821 | 1101 | 2 | 8 | 8 | 16 | 68,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 250 000 | 46 263 | 3 855 | 700 | 0,012434 | 0,010199 | | | | | | | | | | | | | |
| 0822 | 1102 | 2 | 8 | 8 | 15 | 92,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B | 4 100 000 | 57 192 | 4 766 | 800 | 0,015372 | 0,012867 | | | | | | | | | | | | | |
| 0823 | 1103 | 2 | 8 | 8 | 13 | 91,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B | 4 050 000 | 56 782 | 4 732 | 800 | 0,015261 | 0,012710 | | | | | | | | | | | | | |
| 0824 | 1104 | 2 | 8 | 8 | 28 | 66,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 150 000 | 45 442 | 3 787 | 600 | 0,012214 | 0,009886 | | | | | | | | | | | | | |
| 0831 | 1201 | 3 | 8 | 8 | 16 | 68,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 350 000 | 46 263 | 3 855 | 700 | 0,012434 | 0,010513 | | | | | | | | | | | | | |
| 0832 | 1202 | 3 | 8 | 8 | 18 | 95,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 650 000 | 61 147 | 5 096 | 800 | 0,016435 | 0,014593 | | | | | | | | | | | | | |
| 0833 | 1203 | 3 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 600 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,014436 | | | | | | | | | | | | | |
| 0834 | 1204 | 3 | 8 | 8 | 28 | 66,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 250 000 | 45 442 | 3 787 | 600 | 0,012214 | 0,010199 | | | | | | | | | | | | | |
| 0841 | 1301 | 4 | 8 | 8 | 16 | 68,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 450 000 | 46 263 | 3 855 | 700 | 0,012434 | 0,010827 | | | | | | | | | | | | | |
| 0842 | 1302 | 4 | 8 | 8 | 18 | 95,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 900 000 | 61 147 | 5 096 | 800 | 0,016435 | 0,015377 | | | | | | | | | | | | | |
| 0843 | 1303 | 4 | 8 | 8 | 17 | 93,0 m ² | 3 | RK | B, Wc | B/B | 4 850 000 | 60 325 | 5 027 | 800 | 0,016214 | 0,015220 | | | | | | | | | | | | | |
| 0844 | 1304 | 4 | 8 | 8 | 28 | 66,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 350 000 | 45 442 | 3 787 | 600 | 0,012214 | 0,010513 | | | | | | | | | | | | | |
| 0851 | 1401 | 5 | 8 | 8 | 23 | 113,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 500 000 | 72 240 | 6 020 | 1 000 | 0,019416 | 0,020399 | | | | | | | | | | | | | |
| 0852 | 1402 | 5 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 700 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,008473 | | | | | | | | | | | | | |
| 0853 | 1403 | 5 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 700 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,008473 | | | | | | | | | | | | | |
| 0854 | 1404 | 5 | 8 | 8 | 22 | 108,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 300 000 | 68 543 | 5 712 | 900 | 0,018422 | 0,019771 | | | | | | | | | | | | | |
| 0861 | 1501 | 6 | 8 | 8 | 23 | 113,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 600 000 | 72 240 | 6 020 | 1 000 | 0,019416 | 0,020712 | | | | | | | | | | | | | |
| 0862 | 1502 | 6 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 900 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009101 | | | | | | | | | | | | | |
| 0863 | 1503 | 6 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 2 900 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009101 | | | | | | | | | | | | | |
| 0864 | 1504 | 6 | 8 | 8 | 22 | 108,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 400 000 | 68 543 | 5 712 | 900 | 0,018422 | 0,020085 | | | | | | | | | | | | | |
| 0871 | 1601 | 7 | 8 | 8 | 23 | 113,0 m ² | 5 | RK | B, Wc | B/B | 6 700 000 | 72 240 | 6 020 | 1 000 | 0,019416 | 0,021026 | | | | | | | | | | | | | |

Lägenhetsförteckning
BRF Kanalpromenaden, RBA (126939)

| Grunddata | | | | | | | | | | Lägenhetsbeskrivning | | | | | | | | | | Ekonomisk data | | | | |
|-----------|----------|--------|--------|--------|---------|----------------------|-----------|----|--------|----------------------|-------------|-----------|------------|------------------|-----------|------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|--|
| ObjNr | LM LghNr | Vän.Nr | Vän.Nr | Vän.Nr | Lgh.Typ | Area | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats | Arsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Insats | | | | | | | | |
| 0872 | 1602 | 7 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 000 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009415 | | | | | | | | |
| 0873 | 1603 | 7 | 8 | 8 | 20 | 51,0 m ² | 2 | RK | B | B | 3 000 000 | 39 341 | 3 278 | 500 | 0,010574 | 0,009415 | | | | | | | | |
| 0874 | 1604 | 7 | 8 | 8 | 22 | 108,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 6 500 000 | 68 543 | 5 712 | 900 | 0,018422 | 0,020399 | | | | | | | | |
| 0881 | 1701 | 8 | 8 | 8 | 26 | 130,0 m ² | 6 | RK | B, WcD | B/T | 14 700 000 | 84 310 | 7 026 | 1 100 | 0,022660 | 0,046132 | | | | | | | | |
| 0882 | 1702 | 8 | 8 | 8 | 27 | 125,0 m ² | 5 | RK | B, WcD | B/T | 13 950 000 | 80 612 | 6 718 | 1 000 | 0,021666 | 0,043778 | | | | | | | | |
| 69 st | | | | | | 5512,0 | | | | | 318 650 000 | 3 720 613 | 310 047 | 50 000 | 1,000001 | 1,000000 | | | | | | | | |

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

| Ar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 | Anmärkning |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| Intäkter | | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 720 600 | 3 795 000 | 3 870 900 | 3 948 300 | 4 027 300 | 4 107 800 | 4 535 400 | 5 007 400 | Ökning 2% per år |
| Årsavgifter förbrukning bostäder | 610 700 | 622 900 | 635 400 | 648 100 | 661 000 | 674 300 | 744 400 | 821 900 | Ökning 2% per år |
| Summa intäkter | 4 331 300 | 4 417 900 | 4 506 300 | 4 596 400 | 4 688 300 | 4 782 100 | 5 279 800 | 5 829 300 | |
| Kostnader | | | | | | | | | |
| Räntekostnader | 595 600 | 589 600 | 583 700 | 577 700 | 571 700 | 565 700 | 535 800 | 505 900 | |
| Amorteringar | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | |
| Räntekostnadsutrymme ¹ | 1 150 000 | 1 138 400 | 1 126 700 | 1 115 100 | 1 103 400 | 1 091 800 | 1 033 600 | 975 400 | |
| Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll | 2 034 200 | 2 074 900 | 2 116 400 | 2 158 700 | 2 201 900 | 2 245 900 | 2 479 700 | 2 737 800 | Ökning 2 % / år |
| Driftnetto samfif | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | - 335 500 | |
| Fastighetsavgift-skatt | 29 200 | 29 800 | 30 400 | 31 000 | 31 600 | 32 300 | 35 600 | 174 800 | Ökning 2 % / år |
| Summa kostnader | 4 158 100 | 4 181 800 | 4 206 300 | 4 231 600 | 4 257 700 | 4 284 800 | 4 433 800 | 4 743 000 | |
| Avsättning till underhållsfond | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | Enligt finans- och underhållsplan |
| Summa kassaflöde | 63 200 | 126 100 | 190 000 | 254 800 | 320 600 | 387 300 | 736 000 | 976 300 | |
| Ack kassaflöde | 63 200 | 189 300 | 379 300 | 634 100 | 954 700 | 1 342 000 | 2 078 000 | 3 054 300 | |

RESULTATPROGNOS

| Ar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 | Anmärkning |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------|
| Summa intäkter | 4 331 300 | 4 417 900 | 4 506 300 | 4 596 400 | 4 688 300 | 4 782 100 | 5 279 800 | 5 829 300 | |
| Summa kostnader | - 4 158 100 | - 4 181 800 | - 4 206 300 | - 4 231 600 | - 4 257 700 | - 4 284 800 | - 4 433 800 | - 4 743 000 | |
| Aterföring amortering | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | 684 600 | |
| Avskrivning ² | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | - 2 637 758 | |
| Årets resultat | - 1 179 958 | - 1 171 058 | - 1 653 158 | - 1 588 358 | - 1 522 558 | - 1 455 858 | - 1 107 158 | - 866 858 | |

Amortering + avsättning till underhållsfond

794 564 794 564 794 564 794 564 794 564 794 564 794 564 794 564

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,69%

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,87%

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,06%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls upprättande

¹ Räntekostnadsutrymme med 1,70% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas se enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år

I. Känslighetsanalys

| Ar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: | | | | | | | | |
| | | % | % | % | % | % | % | % |
| | | | | | | | | |
| <u>Inflationsnivå 2%</u> | | | | | | | | |
| Räntan oförändrad | 675 | 688 | 702 | 716 | 731 | 745 | 823 | 908 |
| Räntan ökar med 1 % vid konvertering* | 675 | 729 | 743 | 796 | 810 | 862 | 934 | 1 013 |
| Räntan ökar med 2 % vid konvertering* | 675 | 770 | 783 | 876 | 889 | 980 | 1 045 | 1 118 |
| <u>Inflationsnivå 3%</u> | | | | | | | | |
| Räntan oförändrad | 675 | 691 | 706 | 721 | 737 | 753 | 841 | 943 |
| Räntan ökar med 1 % vid konvertering* | 675 | 731 | 746 | 801 | 816 | 870 | 950 | 1 045 |
| Räntan ökar med 2 % vid konvertering* | 675 | 772 | 786 | 880 | 895 | 987 | 1 062 | 1 150 |

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

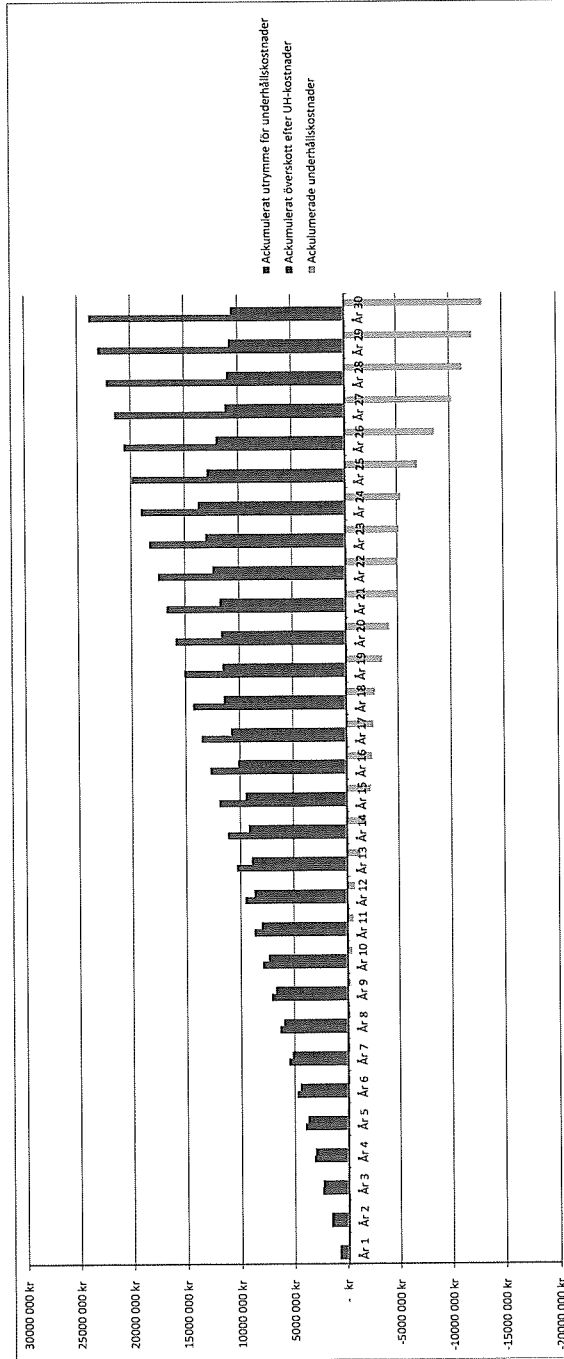
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Kanalpromenaden

Datum 2020-06-24
 Boat 5 512
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 68 456 000
 Amortering/m²: 124
 Summa Amortering+U/m²: 144

| Årliga UH-kostnader | | Ar 19-21 | Ar 22-24 | Ar 25-27 | Ar 28-30 |
|---------------------|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Ar 1-3 | Ar 4-6 | Ar 7-9 | Ar 10-12 | Ar 13-15 | Ar 16-18 |
| 66 000 | 242 000 | 120 000 | 418 000 | 1 596 000 | 441 000 |
| | | 2 066 000 | 435 000 | 4 908 000 | 2 948 000 |

| | Ar 1 | Ar 2 | Ar 3 | Ar 4 | Ar 5 | Ar 6 | Ar 7 | Ar 8 | Ar 9 | Ar 10 | Ar 11 | Ar 12 | Ar 13 | Ar 14 | Ar 15 | Ar 16 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kostnadskalkyl | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 |
| Utlymme i lånestöcken (amorteral) | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 |
| Avsättning till UH-fond | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr |
| Årligt utlymme för underhållskostnader | 1 589 128 kr | 2 383 692 kr | 3 178 256 kr | 3 972 820 kr | 4 767 384 kr | 5 561 948 kr | 6 356 512 kr | 7 151 076 kr | 7 945 640 kr | 8 740 204 kr | 9 534 768 kr | 10 329 332 kr | 11 123 896 kr | 11 918 460 kr | 12 713 024 kr | |
| Akkumulerat utlymme för underhållskostna | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Underhållskostnader | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årliga underhållskostnader | - 18 667 kr | - 18 667 kr | - 18 667 kr | - 80 667 kr | - 80 667 kr | - 80 667 kr | - 80 667 kr | - 40 000 kr | - 40 000 kr | - 40 000 kr | - 139 333 kr | - 139 333 kr | - 139 333 kr | - 532 000 kr | - 532 000 kr | - 147 000 kr |
| Årligt överskott/underskott | 775 897 kr | 775 897 kr | 775 897 kr | 713 897 kr | 713 897 kr | 713 897 kr | 713 897 kr | 754 564 kr | 754 564 kr | 754 564 kr | 655 231 kr | 655 231 kr | 655 231 kr | 262 564 kr | 262 564 kr | 647 564 kr |
| Akkumulerade underhållskostnader | -18 667 | -37 333 | -56 000 | -136 667 | -217 333 | -298 000 | -378 667 | -459 333 | -539 333 | -619 333 | -699 333 | -779 333 | -859 333 | -939 333 | -1 019 333 | -1 099 333 |
| Akkumulerat överskott efter UH-kostnader | 775 897 kr | 1 551 795 kr | 2 327 692 kr | 3 041 589 kr | 3 755 487 kr | 4 469 384 kr | 5 223 281 kr | 5 977 178 kr | 6 731 076 kr | 7 484 973 kr | 8 238 870 kr | 8 992 768 kr | 9 746 665 kr | 10 500 562 kr | 11 254 460 kr | 12 008 357 kr |



| | Ar 17 | Ar 18 | Ar 19 | Ar 20 | Ar 21 | Ar 22 | Ar 23 | Ar 24 | Ar 25 | Ar 26 | Ar 27 | Ar 28 | Ar 29 | Ar 30 | Summa |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 | 684 564 |
| | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 | 110 000 |
| | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr | 794 564 kr |
| 13 507 588 kr | 14 302 152 kr | 15 095 716 kr | 15 891 280 kr | 16 685 844 kr | 17 480 408 kr | 18 274 972 kr | 19 069 536 kr | 19 864 100 kr | 20 658 664 kr | 21 453 228 kr | 22 247 792 kr | 23 042 356 kr | 23 836 920 kr | 24 631 484 kr | 20 536 920 kr |
| - | 147 000 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - | 688 667 kr - |
| 647 564 kr | 647 564 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr | 105 897 kr |
| -2 726 000 | -2 873 000 | -3 561 667 | -4 250 333 | -4 939 000 | -5 084 000 | -5 229 000 | -5 374 000 | -5 519 000 | -5 664 000 | -5 809 000 | -5 954 000 | -6 099 000 | -6 244 000 | -6 389 000 | -6 534 000 |
| 10 781 588 kr | 11 428 152 kr | 11 535 049 kr | 11 640 947 kr | 11 746 844 kr | 11 852 741 kr | 11 958 638 kr | 12 064 535 kr | 12 170 432 kr | 12 276 329 kr | 12 382 226 kr | 12 488 123 kr | 12 594 020 kr | 12 700 000 kr | 12 806 000 kr | 12 912 000 kr |

Fondavsättning 30 år

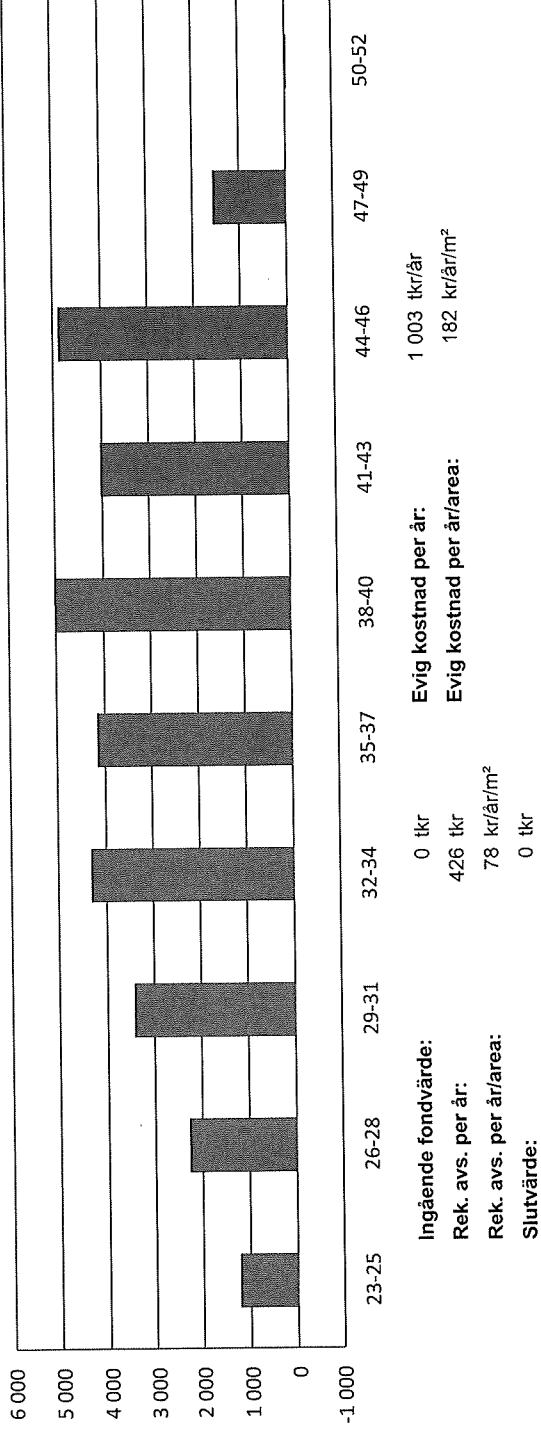
232998 UH-plan SYD

Brf Aborren 3 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023
Kostnadsfaktor: 1,35
Prioritet: Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/VLU: Metod för fondering: Ange slutvärde
P/IK/U: Area för nyckeltalsberäkn: 5 499,5 m²
Objektnivå:

| | 23-25 | 26-28 | 29-31 | 32-34 | 35-37 | 38-40 | 41-43 | 44-46 | 47-49 | 50-52 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|----------------|
| Kostnad enligt underhållsplan | 53 | 229 | 122 | 394 | 1 439 | 413 | 2 273 | 420 | 4 615 | 2 837 | 12 794 937 | 426 498 |
| Rekommenderad avsättning | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | 1 279 | | |
| Rekommenderad fondbehållning | 1 227 | 2 277 | 3 435 | 4 320 | 4 160 | 5 026 | 4 033 | 4 893 | 1 557 | 0 | | |

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.


I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Malmö 2021-04-12

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden


.....
Nicklas Tempel


.....
Leif Göthed

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 12 april 2021, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.


Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2020-08-26
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- Projektuppgifter 2021-03-26
- Driftkostnadsberäkning 2020-06-26
- Driftkostnadsberäkning Samff 2020-07-02
- Beräkning av taxeringsvärde 2020-06-29
- Kreditoffert 2021-02-26
- Uppdragsavtal försäljning 2021-02-02
- Bygglov 2020-11-26

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021-04-22


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2021-04-22


.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.