

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kombarris

Organisationsnummer 769642-9096

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2025-02-13 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 62 lägenheter i Kungsbacka kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätterna kv 1 år 2028 och beräknad tidpunkt för inflyttning kv 3 2028.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande och grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2025.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	del av Kungsbacka Gjutaren 1
Areal:	ca 1 953 m ² (förrättning pågår)
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	62
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	4 101
LOA (m ²):	163

Byggnadens utformning:

Byggnaden uppförs i 6 våningar med sammanlagt 62 lägenheter samt 1 st hyreslokal.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan Dp 1384-P2023/5 Kungsbacka kommun, lagakraftvunnen 2023-09-26.

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov	2025-12-15	Kungsbacka kommun. Ej lagakraftvunnet.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkering, innergård, gemensamhetslokal mm. Förrättning ej påbörjad, ansökan avses skickas in under kv 1, 2026. Gemensamhetsanläggningen avses förvaltas av en samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen kommer ej att vara färdigställd i sin helhet vid tidpunkt för inflyttning. Del av gemensamhetsanläggningen, däribland gemensamhetslokal, övernattningslägenhet samt del av innergård och garaget, som ligger på föreningens fastighet kommer däremot att kunna färdigställas. Garage, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal kommer att kunna nyttjas ca 1 år från inflyttning, därefter stängs dessa anläggningar av i ca 10 månader av säkerhetsskäl medan byggnation av resterande del av garaget och bostadshuset på intilliggande fastighet utförs.

Parkering kommer också lösas provisoriskt under uppförandet av resterande del av garage, se avsnitt F.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1384-2025/37.1

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

285 250 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

285 250 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas avseende lokaler, solcellsanläggning och IMD ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan. Förutsättning för momslyft avseende lokal är att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen av lokalen skall avse minst en period på 10 år.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler (inkl garage)	Totalt
Mark	13800000	847000	14 647 000
Byggnad	101 000 000	1 985 000	102 985 000
Summa	114 800 000	2 832 000	117 632 000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	12 530 000 kr	Pantbrev	2,48	1	1,0% rak
Lån 2	12 530 000 kr	Pantbrev	2,73	2	1,0% rak
Lån 3	13 575 000 kr	Pantbrev	2,98	3	1,0% rak
Lån 4	13 575 000 kr	Pantbrev	3,16	4	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2025-12-10.

Summa lån

52 210 000 kr

Amorteringsplan år 1-3					
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	125 300	125 300	135 750	135 750	522 100
År 2	125 300	125 300	135 750	135 750	522 100
År 3	125 300	125 300	135 750	135 750	522 100

Insatser

174 780 000 kr

Upplåtelseavgifter

58 260 000 kr

SUMMA FINANSIERING

285 250 000 kr

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

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

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 662 200 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 (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F) . 815 900 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.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal exkl moms. 122 300 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av kall- och varmvatten samt el. 26 800 kr
Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

Intäkter bilplatser: 6 st parkeringsplatser á 850 kr/månad. 61 200 kr

Intäkter uthyrning bilpool och cykelpool. 16 500 kr

SUMMA INTÄKTER 4 704 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 480 700 kr
Amorteringar	522 100 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	156 600 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall *

2 084 800 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹
TV/Data (Grundutbud) hushåll ¹
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Mobilitetskostnader (bil- och cykelpool)
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Föreningens andel av driftnetto från blivande samfällighetsförening (se även avsnitt H. Ekonomisk prognos).	228 900 kr
---	------------

^{*}) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	28 300 kr
Hyra parkeringsplats för bilpool.	7 800 kr

SUMMA KOSTNADER

4 509 200 kr

Avsättning till underhållsfond.	53 000 kr
---------------------------------	-----------

SUMMA KASSAFLÖDE

142 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		4 704 900 kr
Summa Kostnader	-	4 509 200 kr
Återföring Amorteringar		522 100 kr
Avskrivningar ³	-	3 231 930 kr
SUMMA RESULTAT	-	2 514 130 kr

³⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

Avskrivningsunderlaget uppgår till 226 995 000 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	163	Butik/Kontor	122 250	10 188
Summa	163		122 250	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					6*

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning innehållande totalt 73 st garageplatser kommer att finnas under gemensam gård. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsföreningen.

Vid inflyttning kommer garaget endast vara färdigställt på den del som ligger på föreningens fastighet och har därför initialt en provisorisk infart. Garaget kommer att kunna nyttjas under ca 1 år efter inflyttning, därefter stängs det tillfälligt av under ca 10 månader då grannfastigheten byggs. Under denna period kommer parkering ske på anvisad plats. Dessa platser hyrs ut av Riksbyggen och hyra per plats är för dessa markparkeringar är 800 kr/månad.

Hyra för garageplats är 1400 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1650 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

*) Utöver parkering i garage har föreningen 6 st markparkeringar i anslutning till fastigheten.

Hyra för parkeringsplats är 850 kr/månad.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen samt leasing av poolbil varar från första inflyttning i föreningen och löper i 3 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 3-årsperioden. Bilen avses placeras på kommunal fastighet belägen norr om föreningens fastighet och kommer endast att vara tillgängliga för boende i föreningen via bilpoolens bokningssystem.

Cykelpoolen består av 1 st lastcykel och 2 st cyklar. Cyklarna leasas och kostnaden ingår i årsavgiften. Cyklarna placeras i garaget när detta är fullt utbyggt, dvs cykelpoolen är tillgänglig ca 3 år efter inflyttning i föreningen. Cyklarna kommer endast att vara tillgängliga för boende i föreningen via föreningens egna bokningssystem.

Lägenhetsförteckning Kombarris, RBA (129938)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän. Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Uppl.vgift	Pris	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1011	1001	1	6	1	34,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 830 960	64 040	1 895 000	38 364	3 197	0,010476
1012	1002	1	6	2	35,0 m ²	1	RK	B	U			1 844 366	50 634	1 895 000	38 645	3 220	0,010552
1021	1101	2	6	6	75,0 m ²	3	RK	B	U			3 050 400	894 600	3 945 000	63 916	5 326	0,017453
1022	1102	2	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	286 859	2 745 000	51 506	4 292	0,014064
1023	1103	2	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 223 970	4 545 000	69 586	5 799	0,019001
1024	1104	2	6	9	74,0 m ²	2	RK	B	B/U			2 949 648	1 395 352	4 345 000	61 805	5 150	0,016876
1031	1201	3	6	17	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 033 814	1 011 186	4 045 000	63 568	5 297	0,017358
1032	1202	3	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	336 859	2 795 000	51 506	4 292	0,014064
1033	1203	3	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 323 970	4 645 000	69 586	5 799	0,019001
1034	1204	3	6	18	79,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 175 892	1 269 108	4 445 000	66 545	5 545	0,018171
1041	1301	4	6	17	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 033 814	1 061 186	4 095 000	63 568	5 297	0,017358
1042	1302	4	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	386 859	2 845 000	51 506	4 292	0,014064
1043	1303	4	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 423 970	4 745 000	69 586	5 799	0,019001
1044	1304	4	6	18	79,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 175 892	1 369 108	4 545 000	66 545	5 545	0,018171
1051	1401	5	6	17	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 033 814	1 111 186	4 145 000	63 568	5 297	0,017358
1052	1402	5	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	436 859	2 895 000	51 506	4 292	0,014064
1053	1403	5	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 523 970	4 845 000	69 586	5 799	0,019001
1054	1404	5	6	18	79,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 175 892	1 469 108	4 645 000	66 545	5 545	0,018171
1061	1501	6	6	17	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 033 814	1 261 186	4 295 000	63 568	5 297	0,017358
1062	1502	6	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	436 859	2 895 000	51 506	4 292	0,014064
1053	1403	5	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 523 970	4 845 000	69 586	5 799	0,019001
1054	1404	5	6	18	79,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 175 892	1 469 108	4 645 000	66 545	5 545	0,018171
1061	1501	6	6	17	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 033 814	1 261 186	4 295 000	63 568	5 297	0,017358
1062	1502	6	6	7	56,0 m ²	2	RK	B	B			2 458 141	436 859	2 895 000	51 506	4 292	0,014064
1063	1503	6	6	8	82,0 m ²	3	RK	B	B			3 321 030	1 673 970	4 995 000	69 586	5 799	0,019001
1064	1504	6	6	18	79,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 175 892	1 619 108	4 795 000	66 545	5 545	0,018171
2011	1001	1	6	3	35,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 855 342	39 658	1 895 000	38 875	3 240	0,010615
2012	1002	1	6	4	35,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 855 342	39 658	1 895 000	38 875	3 240	0,010615
2013	1003	1	6	5	35,0 m ²	1	RK	B	U			1 844 366	50 634	1 895 000	38 645	3 220	0,010552
2021	1101	2	6	10	121,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/U/U			4 823 963	1 821 037	6 645 000	101 077	8 423	0,027600
2022	1102	2	6	11	49,0 m ²	2	RK	B	U			2 325 203	419 797	2 745 000	48 720	4 060	0,013304
2023	1103	2	6	12	84,0 m ²	3	RK	B	B/U			3 314 665	1 130 315	4 445 000	69 453	5 788	0,018965
2031	1201	3	6	19	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B			3 775 947	1 569 053	5 345 000	79 118	6 593	0,021604
2032	1202	3	6	20	38,0 m ²	1	RK	B	B			1 940 425	204 575	2 145 000	40 668	3 388	0,011102
2033	1203	3	6	21	49,0 m ²	2	RK	B	B			2 300 821	494 179	2 795 000	48 210	4 018	0,013164

Lägenhetsförteckning Kombarris, RBA (129938)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Uppl.vavgift	Pris	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal							
2034	1204	3	6	22	83,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 278 348	1 266 652	4 545 000	68 692	5 724	0,018757							
2041	1301	4	6	19	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B			3 775 947	1 669 053	5 445 000	79 118	6 593	0,021604							
2042	1302	4	6	20	38,0 m ²	1	RK	B	B			1 940 425	254 575	2 195 000	40 658	3 388	0,011102							
2043	1303	4	6	21	49,0 m ²	2	RK	B	B			2 300 821	544 179	2 845 000	48 210	4 018	0,013164							
2044	1304	4	6	22	83,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 278 348	1 366 652	4 645 000	68 692	5 724	0,018757							
2051	1401	5	6	19	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B			3 775 947	1 769 053	5 545 000	79 118	6 593	0,021604							
2052	1402	5	6	26	88,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 434 444	1 560 556	4 995 000	71 963	5 997	0,019650							
2053	1403	5	6	22	83,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 278 348	1 466 652	4 745 000	68 692	5 724	0,018757							
2061	1501	6	6	19	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B			3 775 947	1 919 053	5 695 000	79 118	6 593	0,021604							
2062	1502	6	6	26	88,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 434 444	1 810 556	5 245 000	71 963	5 997	0,019650							
2063	1503	6	6	22	83,0 m ²	3	RK	B	B/B			3 278 348	1 616 652	4 895 000	68 692	5 724	0,018757							
3021	1101	2	6	13	80,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/U			3 296 753	1 248 247	4 545 000	69 078	5 756	0,018862							
3022	1102	2	6	14	33,0 m ²	1	RK	B	B			1 797 105	147 895	1 945 000	37 655	3 138	0,010282							
3023	1103	2	6	15	47,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 263 858	341 142	2 595 000	47 226	3 936	0,012895							
3024	1104	2	6	16	68,0 m ²	3	RK	B	B/U			2 938 366	806 634	3 745 000	61 568	5 131	0,016812							
3031	1201	3	6	23	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B			3 406 410	1 238 590	4 645 000	71 375	5 948	0,019490							
3032	1202	3	6	14	33,0 m ²	1	RK	B	B			1 797 105	197 895	1 995 000	37 655	3 138	0,010282							
3033	1203	3	6	24	47,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 287 398	407 602	2 695 000	47 928	3 994	0,013087							
3034	1204	3	6	25	68,0 m ²	3	RK	B	B			2 883 188	961 812	3 845 000	60 412	5 034	0,016496							
3041	1301	4	6	23	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B			3 406 410	1 338 590	4 745 000	71 375	5 948	0,019490							
3042	1302	4	6	14	33,0 m ²	1	RK	B	B			1 797 105	247 895	2 045 000	37 655	3 138	0,010282							
3043	1303	4	6	24	47,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 287 398	457 602	2 745 000	47 928	3 994	0,013087							
3044	1304	4	6	25	68,0 m ²	3	RK	B	B			2 883 188	1 011 812	3 895 000	60 412	5 034	0,016496							
3051	1401	5	6	23	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B			3 406 410	1 438 590	4 845 000	71 375	5 948	0,019490							
3052	1402	5	6	14	33,0 m ²	1	RK	B	B			1 797 105	297 895	2 095 000	37 655	3 138	0,010282							
3053	1403	5	6	24	47,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 287 398	507 602	2 795 000	47 928	3 994	0,013087							
3054	1404	5	6	25	68,0 m ²	3	RK	B	B			2 883 188	1 061 812	3 945 000	60 412	5 034	0,016496							
3061	1501	6	6	23	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B			3 406 410	1 588 590	4 995 000	71 375	5 948	0,019490							
3062	1502	6	6	14	33,0 m ²	1	RK	B	B			1 797 105	397 895	2 195 000	37 655	3 138	0,010282							
3063	1503	6	6	24	47,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 287 398	607 602	2 895 000	47 928	3 994	0,013087							
3064	1504	6	6	25	68,0 m ²	3	RK	B	B			2 883 188	1 211 812	4 095 000	60 412	5 034	0,016496							

Lägenhetsförteckning
Kombarris, RBA (129938)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vån. Nr	Vån.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Uppl.avgift	Pris	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal
62 st					4 101,0							174 780 000	58 260 000	233 040 000	3 662 196	305 178	1,000000

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Nedanstående kostnader är beräknade efter normalförbrukning och avvikelser av schablonvärden ovan kan därför förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
1011	1001	1	1	34	1 RK	230	110	120	190	650
1012	1002	2	1	35	1 RK	230	120	130	190	670
1021	1101	6	2	75	3 RK	500	250	270	190	1 210
1022	1102	7	2	56	2 RK	380	180	200	190	950
1023	1103	8	2	82	3 RK	550	270	300	190	1 310
1024	1104	9	2	74	2 RK	500	240	270	190	1 200
1031	1201	17	3	75	3 RK	500	250	270	190	1 210
1032	1202	7	3	56	2 RK	380	180	200	190	950
1033	1203	8	3	82	3 RK	550	270	300	190	1 310
1034	1204	18	3	79	3 RK	530	260	290	190	1 270
1041	1301	17	4	75	3 RK	500	250	270	190	1 210
1042	1302	7	4	56	2 RK	380	180	200	190	950
1043	1303	8	4	82	3 RK	550	270	300	190	1 310
1044	1304	18	4	79	3 RK	530	260	290	190	1 270
1051	1401	17	5	75	3 RK	500	250	270	190	1 210
1052	1402	7	5	56	2 RK	380	180	200	190	950
1053	1403	8	5	82	3 RK	550	270	300	190	1 310
1054	1404	18	5	79	3 RK	530	260	290	190	1 270
1061	1501	17	6	75	3 RK	500	250	270	190	1 210
1062	1502	7	6	56	2 RK	380	180	200	190	950
1063	1503	8	6	82	3 RK	550	270	300	190	1 310
1064	1504	18	6	79	3 RK	530	260	290	190	1 270
2011	1001	3	1	35	1 RK	230	120	130	190	670

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)		Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
2012	1002	4	1	35	1	RK	230	120	130	190	670
2013	1003	5	1	35	1	RK	230	120	130	190	670
2021	1101	10	2	121	5	RK	810	400	440	190	1 840
2022	1102	11	2	49	2	RK	330	160	180	190	860
2023	1103	12	2	84	3	RK	560	280	310	190	1 340
2031	1201	19	3	95	4	RK	640	310	350	190	1 490
2032	1202	20	3	38	1	RK	250	120	140	190	700
2033	1203	21	4	49	2	RK	330	160	180	190	860
2034	1204	22	3	83	3	RK	560	270	300	190	1 320
2041	1301	19	4	95	4	RK	640	310	350	190	1 490
2042	1302	20	4	38	1	RK	250	120	140	190	700
2043	1303	21	4	49	2	RK	330	160	180	190	860
2044	1304	22	4	83	3	RK	560	270	300	190	1 320
2051	1401	19	5	95	4	RK	640	310	350	190	1 490
2052	1402	26	5	88	3	RK	590	290	320	190	1 390
2053	1403	22	5	83	3	RK	560	270	300	190	1 320
2061	1501	19	6	95	4	RK	640	310	350	190	1 490
2062	1502	26	6	88	3	RK	590	290	320	190	1 390
2063	1503	22	6	83	3	RK	560	270	300	190	1 320
3021	1101	13	2	80	3	RK	540	260	290	190	1 280
3022	1102	14	2	33	1	RK	220	110	120	190	640
3023	1103	15	2	47	2	RK	310	150	170	190	820
3024	1104	16	2	68	3	RK	460	220	250	190	1 120
3031	1201	23	3	84	3	RK	560	280	310	190	1 340
3032	1202	14	3	33	1	RK	220	110	120	190	640
3033	1203	24	3	47	2	RK	310	150	170	190	820
3034	1204	25	3	68	3	RK	460	220	250	190	1 120
3041	1301	23	4	84	3	RK	560	280	310	190	1 340
3042	1302	14	4	33	1	RK	220	110	120	190	640
3043	1303	24	4	47	2	RK	310	150	170	190	820
3044	1304	25	4	68	3	RK	460	220	250	190	1 120
3051	1401	23	5	84	3	RK	560	280	310	190	1 340
3052	1402	14	5	33	1	RK	220	110	120	190	640
3053	1403	24	5	47	2	RK	310	150	170	190	820
3054	1404	25	5	68	3	RK	460	220	250	190	1 120

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
3061	1501	23	6	84	3 RK	560	280	310	190	1 340
3062	1502	14	6	33	1 RK	220	110	120	190	640
3063	1503	24	6	47	2 RK	310	150	170	190	820
3064	1504	25	6	68	3 RK	460	220	250	190	1 120

Summa 62

4101

329 800

161 800

179 200

145 000

67 680

G. Nyckeltal

BOA: 4 101 m² LOA: 163 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 och upplåtelseavgifter*	56 825
Föreningens lån *	12 731
Anskaffningsvärde *	69 556
Belåningsgrad	18,3%
Snittränta föreningens lån	2,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	893
Hysesintäkter, lokaler **	750
Hysesintäkter parkering och bilpool *	19
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	199
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	164
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	489
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	95,2%
Hysesintäkternas andel av total intäkt	4,8%
	kr/m ²
Kassaflöde ****	33
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	140
Sparande **** 1	156
Energikostnader **** 2	221

¹⁾ Årets resultat med återläggning av avskrivningar.

²⁾ Med energikostnader avses föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

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	10	20	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder	3 662 200	3 735 400	3 810 100	3 886 300	3 964 100	4 043 400	4 376 700	4 376 700	5 335 100	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	815 900	832 200	848 800	865 800	883 100	900 800	975 000	975 000	1 188 600	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	26 800	27 400	27 900	28 500	29 000	29 600	32 100	32 100	37 100	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	122 300	124 700	127 200	129 700	132 300	135 000	146 100	146 100	178 100	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	
Intäkter bilpool/cykelpool	16 500	16 500	16 500	18 500	18 500	18 500	18 500	18 500	18 500	Intäkter bilpool. Fr om år 4 intäkt från cykelpool.
Summa intäkter	4 704 900	4 797 400	4 891 700	4 990 000	5 088 200	5 188 500	5 609 800	5 609 800	6 820 600	

Kostnader

Räntekostnader	1 480 700	1 465 900	1 451 000	1 436 200	1 421 300	1 406 400	1 347 000	1 347 000	1 198 300	
Amorteringar	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	Amortering en preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Räntekostnadsutrymme ¹	156 600	155 100	153 500	151 900	150 400	148 800	142 500	142 500	126 900	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 084 800	2 126 500	2 169 000	2 212 400	2 256 600	2 301 700	2 491 500	2 491 500	3 037 100	Ökning 2 % per år. Halva garaget tillgängligt under år 1, därefter stängs det av i samband med utbyggnad av grannfastigheten. Avstängt ca 10 månader. År 3 - 4 beräknas 50% intäkt från garage och gemensamhetslokaler pga av att kvarteret ej är fullt utbyggt och inflyttat. Fr o m år 5 full intäkt. Ökning 2 % per år.
Driftnetto samfif	228 900	435 000	228 900	228 900	228 900	228 900	69 600	69 600	69 600	
Fastighetsavgift/skatt	28 300	28 900	29 500	30 100	30 700	31 300	33 800	33 800	197 000	För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage. Hyra p-plats till bilpool
Biljolsplats	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	
Summa kostnader	4 509 200	4 741 300	4 561 800	4 589 400	4 319 300	4 348 500	4 475 100	4 475 100	5 019 600	

Avsättning till underhållsfond

Komponenturbyte enligt

underhållsplan

	53 000	54 060	55 141	56 244	57 369	58 516	63 340	63 340	77 211	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	142 700	2 040	274 759	344 356	711 531	781 484	922 969	922 969	832 221	Enligt finans- och underhållsplan
Ack kassaflöde	142 700	144 740	419 499	763 855	1 475 386	2 256 870	5 953 100	5 953 100	19 023 000	

RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	4 704 900	4 797 400	4 891 700	4 990 000	5 088 200	5 188 500	5 609 800	5 609 800	6 820 600	
Summa kostnader	- 4 509 200	- 4 741 300	- 4 561 800	- 4 589 400	- 4 319 300	- 4 348 500	- 4 475 100	- 4 475 100	- 5 019 600	
Ateröring amortering	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	522 100	
Avskrivning ²	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	- 3 231 930	
Årets resultat	- 2 514 130	- 2 653 730	- 2 379 930	- 2 309 230	- 1 940 930	- 1 869 830	- 1 575 330	- 1 575 330	- 908 830	
Amortering + avsättning till underhållsfond	575 104	576 164	577 245	578 348	579 473	580 620	585 444	585 444	599 315	
Prognosförutsättningar										
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara:										2,48%
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara:										2,73%
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara:										2,98%
Utgiftsräntan är 1 för lån 4 har antagits vara:										3,16%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräkning/uppställning.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca

0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

² Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagen år 2025.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år

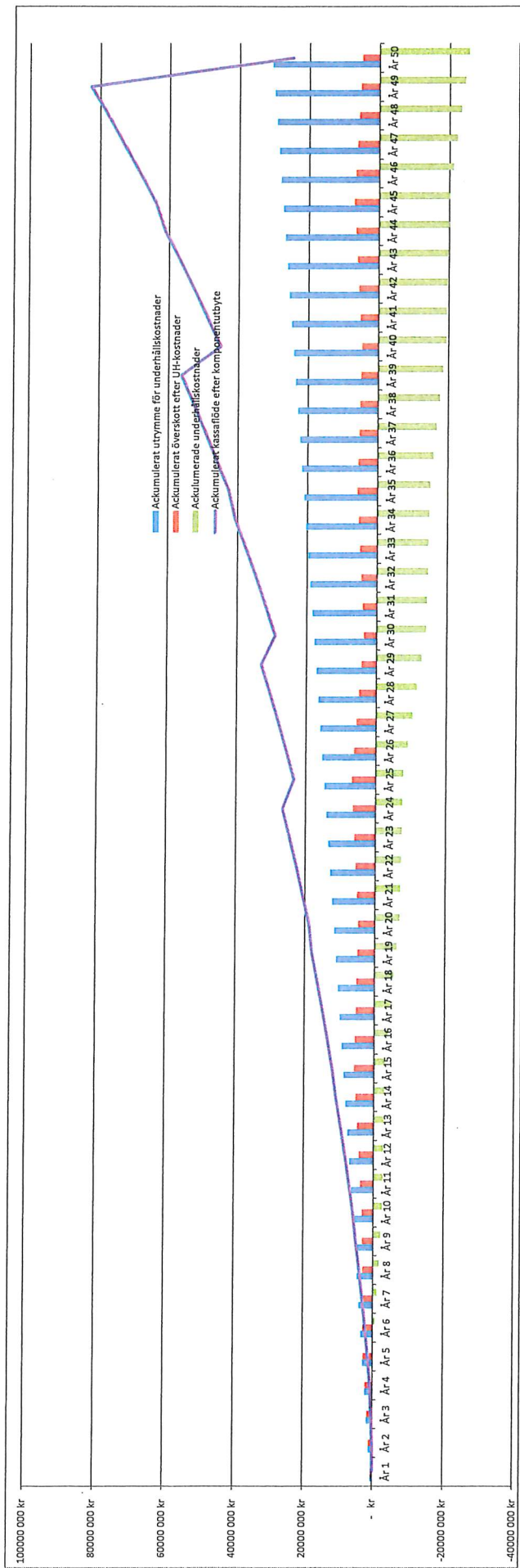
Datum 2025-03-26
 Boa: 4 101
 Avsättning UH-fond kr/m²: 13
 Lån: 52 210 000
 Amortering/m²: 127
 Summa Amortering+UH/m²: 140

Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsålgge 2025
 Ar 1-5 Ar 6-10 Ar 11-15 Ar 16-20 Ar 21-25 Ar 26-30 Ar 31-35 Ar 36-40 Ar 41-45 Ar 46-50 Summa
 81 000 2 195 000 385 000 2 940 000 596 000 3 830 000 560 000 2 129 000 378 000 2 231 000 15 325 000

Kostnad enligt uh-plan Komponentbyte kostnadsålgge 2025
 Ar 1-5 Ar 6-10 Ar 11-15 Ar 16-20 Ar 21-25 Ar 26-30 Ar 31-35 Ar 36-40 Ar 41-45 Ar 46-50 Summa
 0 124 000 259 000 612 000 3 412 000 612 000 612 000 612 000 6 920 000 637 000 23 810 000 40 111 000

Finansiering	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
Utrymme i länesocken (amorterat)	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104
Avsättning till UH-fond	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060
Arligt utrymme för underhållskostnader	575 104 kr	576 164 kr	577 245 kr	578 348 kr	579 473 kr	580 620 kr	581 791 kr	582 984 kr	584 202 kr	585 444 kr	586 711 kr	588 003 kr	589 321 kr	590 663 kr	592 036 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	575 104 kr	1 151 268 kr	1 728 513 kr	2 306 861 kr	2 886 334 kr	3 466 954 kr	4 048 745 kr	4 631 729 kr	5 215 931 kr	5 801 375 kr	6 388 088 kr	6 976 089 kr	7 565 410 kr	8 156 075 kr	8 748 111 kr
Underhållskostnader	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr
Arligt överskott/underskott	559 904 kr	559 964 kr	561 045 kr	562 148 kr	563 273 kr	564 400 kr	565 531 kr	566 668 kr	567 811 kr	568 959 kr	570 112 kr	571 270 kr	572 433 kr	573 601 kr	574 774 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-16 200 kr	-32 400 kr	-48 600 kr	-64 800 kr	-81 000 kr	-97 200 kr	-113 400 kr	-129 600 kr	-145 800 kr	-162 000 kr	-178 200 kr	-194 400 kr	-210 600 kr	-226 800 kr	-243 000 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	558 904 kr	1 118 868 kr	1 679 913 kr	2 242 061 kr	2 805 334 kr	3 368 668 kr	3 932 068 kr	4 495 528 kr	5 059 049 kr	5 622 620 kr	6 186 251 kr	6 750 043 kr	7 313 896 kr	7 877 809 kr	8 441 783 kr
Finansiering av kommande komponentutbyte	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr
Komponentutbyte (bedömt)	148 191 kr	149 811 kr	151 432 kr	153 053 kr	154 674 kr	156 295 kr	157 916 kr	159 537 kr	161 158 kr	162 779 kr	164 400 kr	166 021 kr	167 642 kr	169 263 kr	170 884 kr
Akkumulerat kassaflöde	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr
Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr

Utrymme i länesocken (amorterat)	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
Utrymme i länesocken (amorterat)	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104
Avsättning till UH-fond	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060	54 060
Arligt utrymme för underhållskostnader	575 104 kr	576 164 kr	577 245 kr	578 348 kr	579 473 kr	580 620 kr	581 791 kr	582 984 kr	584 202 kr	585 444 kr	586 711 kr	588 003 kr	589 321 kr	590 663 kr	592 036 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	575 104 kr	1 151 268 kr	1 728 513 kr	2 306 861 kr	2 886 334 kr	3 466 954 kr	4 048 745 kr	4 631 729 kr	5 215 931 kr	5 801 375 kr	6 388 088 kr	6 976 089 kr	7 565 410 kr	8 156 075 kr	8 748 111 kr
Underhållskostnader	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr	- 16 200 kr
Arligt överskott/underskott	559 904 kr	559 964 kr	561 045 kr	562 148 kr	563 273 kr	564 400 kr	565 531 kr	566 668 kr	567 811 kr	568 959 kr	570 112 kr	571 270 kr	572 433 kr	573 601 kr	574 774 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-16 200 kr	-32 400 kr	-48 600 kr	-64 800 kr	-81 000 kr	-97 200 kr	-113 400 kr	-129 600 kr	-145 800 kr	-162 000 kr	-178 200 kr	-194 400 kr	-210 600 kr	-226 800 kr	-243 000 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	558 904 kr	1 118 868 kr	1 679 913 kr	2 242 061 kr	2 805 334 kr	3 368 668 kr	3 932 068 kr	4 495 528 kr	5 059 049 kr	5 622 620 kr	6 186 251 kr	6 750 043 kr	7 313 896 kr	7 877 809 kr	8 441 783 kr
Finansiering av kommande komponentutbyte	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr
Komponentutbyte (bedömt)	148 191 kr	149 811 kr	151 432 kr	153 053 kr	154 674 kr	156 295 kr	157 916 kr	159 537 kr	161 158 kr	162 779 kr	164 400 kr	166 021 kr	167 642 kr	169 263 kr	170 884 kr
Akkumulerat kassaflöde	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr
Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	142 532 kr	144 658 kr	149 476 kr	154 096 kr	158 519 kr	162 846 kr	167 078 kr	171 215 kr	175 258 kr	179 306 kr	183 359 kr	187 417 kr	191 480 kr	195 538 kr	199 601 kr



	Ar-16	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	Ar-31	Ar-32	Ar-33		
	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	
	71 331	72 758	74 213	75 697	77 211	78 755	80 330	81 937	83 576	85 247	86 952	88 691	90 465	92 274	94 120	96 002	97 922	99 881	99 881	
	593 435 kr	594 862 kr	596 317 kr	597 801 kr	599 315 kr	600 859 kr	602 434 kr	604 041 kr	605 680 kr	607 351 kr	609 056 kr	610 795 kr	612 569 kr	614 378 kr	616 224 kr	618 106 kr	620 026 kr	621 985 kr	621 985 kr	621 985 kr
	9 341 546 kr	9 836 408 kr	10 532 725 kr	11 130 526 kr	11 729 841 kr	12 330 700 kr	12 933 134 kr	13 537 175 kr	14 142 855 kr	14 750 206 kr	15 359 262 kr	15 970 057 kr	16 582 626 kr	17 197 004 kr	17 813 228 kr	18 431 334 kr	19 051 361 kr	19 673 345 kr	19 673 345 kr	19 673 345 kr
-	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr	791 371 kr
-	197 936 kr	196 509 kr	195 054 kr	193 570 kr	192 056 kr	423 734 kr	425 309 kr	426 916 kr	428 555 kr	430 226 kr	647 648 kr	645 909 kr	644 135 kr	642 326 kr	640 480 kr	415 234 kr	417 154 kr	419 112 kr	419 112 kr	419 112 kr
	-3 785 141	-4 556 511	-5 347 882	-6 139 253	-6 930 623	-7 107 748	-7 284 873	-7 461 998	-7 639 123	-7 816 248	-9 072 952	-10 329 656	-11 586 360	-12 843 065	-14 099 769	-14 302 641	-14 505 514	-14 708 386	-14 708 386	-14 708 386
	5 576 405 kr	5 379 896 kr	5 184 843 kr	4 991 273 kr	4 799 217 kr	5 222 952 kr	5 648 261 kr	6 075 177 kr	6 503 732 kr	6 933 958 kr	6 286 310 kr	5 640 401 kr	4 996 266 kr	4 353 940 kr	3 713 459 kr	4 128 693 kr	4 545 847 kr	4 964 959 kr	4 964 959 kr	4 964 959 kr
	13 516 333 kr	14 992 990 kr	16 550 713 kr	18 190 792 kr	19 914 849 kr	20 831 758 kr	22 726 928 kr	24 709 889 kr	26 782 070 kr	28 944 926 kr	25 711 953 kr	28 060 646 kr	30 504 554 kr	33 045 259 kr	35 684 367 kr	31 808 493 kr	34 649 357 kr	37 593 640 kr	37 593 640 kr	37 593 640 kr
	13 516 333 kr	14 992 990 kr	16 550 713 kr	18 190 792 kr	19 022 980 kr	20 831 758 kr	22 726 928 kr	24 709 889 kr	26 782 070 kr	23 456 938 kr	25 711 953 kr	28 060 646 kr	30 504 554 kr	33 045 259 kr	29 069 346 kr	31 808 493 kr	34 649 357 kr	37 593 640 kr	37 593 640 kr	37 593 640 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104	522 104
101 878	103 916	105 994	108 114	110 276	112 482	114 731	117 026	119 367	121 754	124 189	126 573	129 206	131 790	134 426	137 115	139 857
623 982 kr	626 020 kr	628 098 kr	630 218 kr	632 380 kr	634 586 kr	636 835 kr	639 130 kr	641 471 kr	643 858 kr	646 293 kr	648 777 kr	651 310 kr	653 894 kr	656 530 kr	659 219 kr	661 961 kr
20 297 327 kr	20 923 347 kr	21 551 445 kr	22 181 663 kr	22 814 044 kr	23 448 630 kr	24 085 465 kr	24 724 595 kr	25 366 066 kr	26 009 924 kr	26 656 217 kr	27 304 994 kr	27 956 304 kr	28 610 198 kr	29 266 729 kr	29 925 947 kr	30 587 908 kr
- 202 872 kr	- 202 872 kr	- 851 553 kr	- 851 553 kr	- 851 553 kr	- 851 553 kr	- 851 553 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr	- 166 928 kr
421 110 kr	423 147 kr	223 455 kr	221 335 kr	219 173 kr	216 967 kr	214 717 kr	472 202 kr	474 543 kr	476 930 kr	479 365 kr	481 849 kr	436 460 kr	433 876 kr	431 240 kr	428 552 kr	425 810 kr
-14 911 259	-15 114 131	-15 965 684	-16 817 237	-17 668 790	-18 520 343	-19 371 896	-19 538 924	-19 705 752	-19 872 679	-20 039 607	-20 206 535	-21 294 306	-22 382 076	-23 469 847	-24 557 617	-25 645 388
5 386 069 kr	5 809 216 kr	5 585 781 kr	5 364 426 kr	5 145 254 kr	4 928 287 kr	4 713 569 kr	5 185 771 kr	5 660 314 kr	6 137 244 kr	6 616 610 kr	7 098 459 kr	6 661 998 kr	6 228 122 kr	5 796 882 kr	5 368 330 kr	4 942 520 kr
40 643 082 kr	43 799 458 kr	45 864 646 kr	49 240 358 kr	52 728 543 kr	56 331 124 kr	60 050 066 kr	48 907 306 kr	52 864 981 kr	56 945 126 kr	61 149 863 kr	65 481 353 kr	68 419 340 kr	73 011 001 kr	77 736 171 kr	82 597 188 kr	87 596 445 kr
40 643 082 kr	42 599 524 kr	45 864 646 kr	49 240 358 kr	52 728 543 kr	56 331 124 kr	45 070 022 kr	48 907 306 kr	52 864 981 kr	56 945 126 kr	61 149 863 kr	63 958 889 kr	68 419 340 kr	73 011 001 kr	77 736 171 kr	82 597 188 kr	87 596 445 kr
	1 199 934 kr					14 980 034 kr					1 522 464 kr					62 830 109 kr
						60 050 066 kr					65 481 353 kr					87 596 445 kr
						45 070 022 kr					63 958 889 kr					82 597 188 kr
						48 907 306 kr					68 419 340 kr					24 766 336 kr

Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Kombarris - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028

Prioritet:

HLU/MLU:

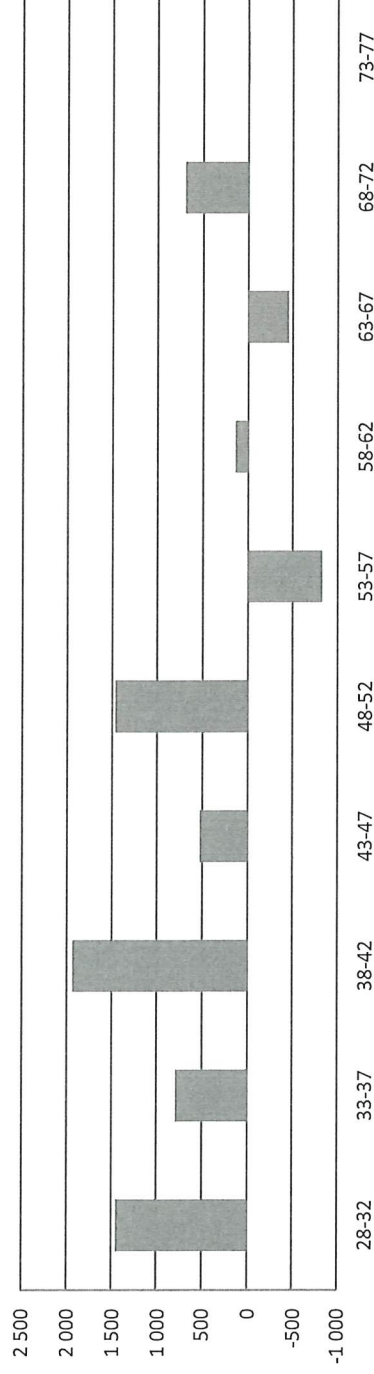
P//I//U: PU

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäk: 4 291,0 m²

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	81	2 195	385	2 940	596	3 830	560	2 129	378	2 231	15 325 100	306 502
Rekommenderad avsättning	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533	1 533		
Rekommenderad fondbehållning	1 452	789	1 936	528	1 465	-832	141	-456	699	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

307 tkr

71 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

339 tkr/år

79 kr/år/m²

Fondsättning 50 år

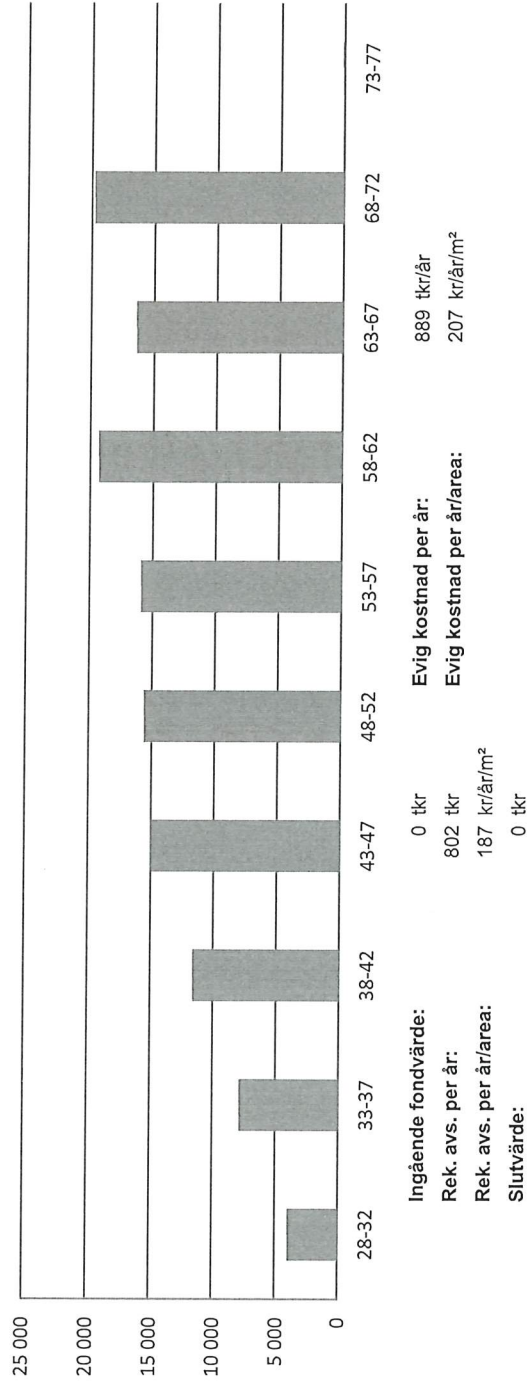
232997 UH-plan SNÖ

RBA Kombarris - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
 P//K//U: KOMP Metod för fondering: Ange slutvärde
 Objektivå: Area för nyckeltalsberäkn: 4 291,0 m²

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	124	259	612	3 412	3 725	612	6 920	637	23 810	40 112 424	802 248
Rekommenderad avsättning	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011	4 011		
Rekommenderad fondbehållning	4 011	7 998	11 650	15 050	15 649	15 935	19 334	16 425	19 798	4 011	0	

Fondbehållning



Underhållsplan 50 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Kombarris - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028

Prioritet:

HLU/VLU:

P/I/K/U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljerig: Kodstruktur - Nivå 6

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121151 Byte IMD-utrustning, el+vattenmätare	0	0	259	0	0	259	0	0	259	0	778 410	15 568
SC212111 Byte takpapp	0	0	0	0	752	0	0	0	0	752	1 503 360	30 067
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	135	0	0	0	0	134 966	2 699
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	454	0	0	0	0	454 072	9 081
SC214121 Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	826	826 200	16 524
SC221412 Byte skadat tegel, komplettering fogar, ink ställning	0	0	0	0	0	0	0	1 387	0	0	1 386 720	27 734
SC221512 Fasadskvivor fibercement, byte ca 5%	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	102 060	2 041
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	0	0	0	0	0	597	0	0	0	0	596 720	11 934
SC222123 Balkongplatta, renovering nos	0	0	0	0	0	1 117	0	0	0	0	1 117 260	22 345
SC222211 Balkongräcken, plåtalu, målning	0	19	0	19	0	19	0	19	0	19	94 500	1 890
SC222212 Balkongräcken, plåtalu, byte med profilerad front	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0	90 450	1 809
SC222221 Smidesrärke, målning	0	315	0	315	0	315	0	315	0	315	1 577 475	31 550
SC222222 Smidesrärke, byte	0	0	0	0	0	1 175	0	0	0	0	1 174 770	23 495
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 255 522	125 110
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 229	2 228 674	44 573
SC233122 Entréparti stål/aluminium, renovering	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50	248 060	4 961
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	281	280 867	5 617
SC233212 Dörrar trä, reparation och målning	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	78 245	1 565
SC233214 Dörrar trä med glastruta, byte	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	76 140	1 523
SC233222 Dörrar stål/alu, renovering och målning	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	83 325	1 667
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	70 875	1 418
SC291112 Fasadsställning, bred	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 102	1 101 600	22 032
SC291132 Takfötsställning	0	0	0	0	679	0	0	0	0	0	1 358 640	27 173
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	0	897	0	897	0	897	0	897	0	897	4 483 950	89 679
SC321124 Trapphus, normal standard, byte ytskikt	0	0	0	0	0	0	0	887	0	0	886 950	17 739
SC325000 Gemensamma garage och parkeringshus	0	135	0	135	0	135	0	135	0	135	675 000	13 500
SC332000 Lokaler	27	41	27	41	27	41	27	41	27	41	337 500	6 750
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbinding	0	0	25	0	0	25	1	0	25	0	75 988	1 520
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	0	0	0	0	145	0	0	0	0	145	290 628	5 813
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	1 465	0	0	0	0	1 464 750	29 295
SC346111 Rum < 10 m2, helmålning	0	0	52	0	7	45	0	7	45	7	164 185	3 284
SC346121 Rum 10-20 m2, helmålning	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0	45 246	905
SC346122 Rum 10-20 m2, helmålning exkl. tak	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	37 452	749

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC346132 Rum > 20 m2, helmålning exkl. tak	0	0	31	0	0	31	0	0	31	0	94 161	1 883
SC421330 Avstängningsventiler vatten	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20	40 500	810
SC421340 Reglerventiler vatten	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41	81 000	1 620
SC431311 Stambyte tot ink ytskikt och vitvaror	0	0	0	0	0	0	0	0	0	419	418 500	8 370
SC431312 Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 189	5 189 400	103 788
SC431321 Stampspolning	0	73	73	0	73	73	73	0	73	73	512 001	10 240
SC462311 Reparation fjärrvärmecentral	0	110	0	110	0	0	110	110	0	110	660 384	13 208
SC462312 Byte fjärrvärmecentral	0	0	0	0	0	0	0	776	0	0	776 241	15 525
SC463113 Byte radiatorer, per lägenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 832	2 832 165	56 643
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	447	0	0	0	0	447	893 024	17 860
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	29	0	0	0	0	29	57 928	1 159
SC463230 Avstängningsventiler VS	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27	54 000	1 080
SC463240 Reglerventiler VS	0	0	0	0	54	0	0	0	0	54	108 000	2 160
SC471225 Renovering ventilationsaggregat ca 2000 l/s	0	0	95	0	0	95	0	0	95	0	283 500	5 670
SC471226 Byte ventilationsaggregat ca 2000 l/s	0	0	0	0	0	0	0	0	378	0	378 000	7 560
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	162	162	0	162	162	0	162	162	0	162	973 194	19 464
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	133	133	0	133	133	0	133	133	0	133	799 410	15 988
SC511311 Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	103 477	2 070
SC513211 Byte av stigarledning från källare upp till lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	674	673 785	13 476
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	895	0	0	0	0	895	1 790 616	35 812
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40	79 704	1 594
SC521341 Kontorslokal, byte elinstallationer och belysning	0	0	0	0	188	0	0	0	0	188	376 380	7 528
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	106	0	0	106	0	0	106	319 059	6 381
SC621121 Byte kodlås, dosa	0	9	0	9	9	0	9	9	0	9	56 700	1 134
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	381	0	0	381	0	0	381	1 142 910	22 868
SC682212 Byte ambågskontakt till dörröppnare	115	115	0	115	115	0	115	115	0	115	688 500	13 770
SC711111 Byte hisslinor	0	147	0	147	0	147	0	147	0	147	735 075	14 702
SC711112 Renovering linhiss	0	0	0	818	0	0	0	0	0	0	818 100	16 362
SC711114 Kompletter byte linhiss	0	0	0	0	0	0	0	3 746	0	0	3 746 250	74 925
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	93	185	185	93	185	185	93	185	185	93	1 482 960	29 659
SD100000 Utemiljö	54	81	54	81	54	81	54	81	54	81	675 000	13 500
Summa:	174	2 505	830	3 644	4 193	7 741	1 264	9 235	1 201	26 134	56 920 484	1 138 410

Besiktningrapport

232997 UH-plan SNÖ

RBA Kombarris - Inklusive underliggande objekt

 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P//K//U: PU
 Objektnivå:

 Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
RBA Kombarris						
<i>Övergripande underhåll</i>						
Övergripande underhåll						
System:	S01 VA					
SC431321	Stampspolning	63,0	st	2034	7	2027 73 143
System:	S02 Värme					
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	4 291,0	m2	2052	25	2027 28 964
System:	S03 Ventilation					
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	4 291,0	m2	2035	8	2027 162 200
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	4 291,0	m2	2035	8	2027 133 236
BYGGNAD						
Byggnadsdel:	B02 Fasader					
SC221512	Fasadskivor fibercement, byte ca 5%	560,0	m2	2057	25	2027 102 060
Byggnadsdel:	B03 Balkonger och terrasser					
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt.	365,0	m2	2057	30	2027 596 720
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	400,0	m	2057	30	2027 1 117 260
SC222211	Balkongräcken, plåt/alu, målning	20,0	m	2037	10	2027 18 900
SC222221	Smidesräcke, målning	380,0	m	2037	10	2027 315 495
Byggnadsdel:	B05 Entréer och portar					
SC233122	Entréparti stål/aluminium, renovering	3,0	st	2037	10	2027 49 613
SC233212	Dörrar trä, reparation och målning (Entré innergård)	3,0	st	2037	10	2027 15 649
SC233222	Dörrar stål/alu, renovering och målning (UC/Miljörumx2)	3,0	st	2037	10	2027 16 666
Underhållsenhet: Lokal C1001						
SC332000	Lokaler (Löpande underhåll)	10 000,0	kr	2029	2	2027 13 500
Underhållsenhet: Trapphus A						
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	183,0	m2	2037	10	2027 298 931
Trapphus A						
System:	S07 Hissar					
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2037	10	2027 49 005
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2047	40	2027 272 700
Underhållsenhet: Trapphus B						
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	183,0	m2	2037	10	2027 298 931
Trapphus B						
System:	S07 Hissar					
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2037	10	2027 49 005
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2047	40	2027 272 700
Underhållsenhet: Trapphus C						
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	183,0	m2	2037	10	2027 298 931

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Trapphus C							
System:	S07 Hissar						
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2037	10	2027	49 005
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2047	40	2027	272 700
Underhållsenheter							
Rum:	001 UC						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	23,0	m2	2042	15	2027	2 546
System:	001 UC / S02 Undercentral						
SC462311	Reparation fjärrvärmecentral	4 291,0	m2	2035	8	2027	110 064
Rum:	002 Miljörum						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	40,0	m2	2042	15	2027	4 428
Rum:	003 EL rum						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	18,0	m2	2042	15	2027	1 993
Rum:	004 Skyddsrum Trapphus A						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	62,0	m2	2042	15	2027	6 863
SC346132	Rum > 20 m2, helmålning exkl. tak	62,0	m2	2042	15	2027	31 388
Rum:	005 FRD (A1001)						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	2,0	m2	2042	15	2027	221
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	2,0	m2	2042	15	2027	2 484
Rum:	006 Sluss Trapphus A						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	6,4	m2	2042	15	2027	708
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	6,4	m2	2042	15	2027	7 949
Rum:	007 RS/BV Trapphus A						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	6,8	m2	2042	15	2027	753
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	6,8	m2	2042	15	2027	8 446
Rum:	008 Sluss Trapphus B						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	5,5	m2	2042	15	2027	609
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	5,5	m2	2042	15	2027	6 831
Rum:	009 RS/BV Trapphus B						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	14,7	m2	2042	15	2027	1 627
SC346121	Rum 10-20 m2, helmålning	14,7	m2	2042	15	2027	15 082
Rum:	010 Städ Trapphus B						
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	5,6	m2	2039	12	2027	6 955
Rum:	011 Skyddsrum FRD Trapphus B						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	13,7	m2	2042	15	2027	1 517
SC346122	Rum 10-20 m2, helmålning exkl. tak	13,7	m2	2042	15	2027	12 484
Rum:	012 Sluss Trapphus C						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	8,3	m2	2042	15	2027	919
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	8,3	m2	2042	15	2027	10 309
Rum:	013 RS/BV Trapphus C						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	7,6	m2	2042	15	2027	841
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	7,6	m2	2042	15	2027	9 439
Rum:	014 Teknik/Miljörum Lokal						
SC341113	Betonggolvsbehandling, dammbindning	19,0	m2	2042	15	2027	2 103
System:	015 Fläktrum Trapphus B / S03 Fläktar, ventilation						
SC471225	Renovering ventilationsaggregat ca 2000 l/s	1,0	st	2042	15	2027	94 500

GA 1 Garage

Underhållsenhet:							
SC325000	Gemensamma garage och parkeringshus (GA löpnade underhåll)	100 000,0	kr	2037	10	2027	135 000

GA 2 Utemiljö

Underhållsenhet:							
SD100000	Utemiljö (GA löpande underhåll)	20 000,0	kr	2029	2	2027	27 000

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. Bostadsrättsföreningen har tecknat följande avtal:
* Uppdragsavtal försäljning
* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk).
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 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.

Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.


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

Kungsbacka 2025-12-22

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kombarris


Namnförtydligande

Stefan Henningsen


Namnförtydligande

Stéphanie Olsson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kombarris
Organisationsnummer 769642-9096

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2025-12-22. får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Föreningens anskaffningskostnad är beräknad.

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 anser att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

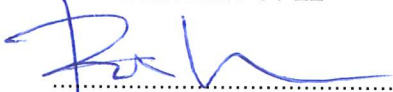
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2025-12-18
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2025-02-13
- Projektkalkyl 2025-09-03
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2026-01-07
- Markanvisningsavtal 2025-03-25
- Ritningar A-40-1-01000 tom 01600 daterade 2025-03-07, L-30-1-01000 daterad 2025-02-27
- Driftkostnadsberäkning 2025-09-17
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2025-09-23
- Beräkning av taxeringsvärde 2025-05-16
- Avskrivningsplan, inkl viktad avskrivningstid
- Kreditoffert Handelsbanken 2025-10-22
- Aktuella räntenivåer 2025-12-10
- Uppdragsavtal, daterat 2025-02-27
- Förvaltningsavtal, daterat 2025-02-27
- Beslut om bygglov, daterat 2025-12-15

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

Stockholm 2026-01-22


.....
Peter Wipp

Stockholm 2026-01-22


.....
Daniel Eriksson

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