

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasinet

Organisationsnummer 769611-0522

Denna kostnadskalkyl 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 2004-06-17 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 två flerbostadshus med sammanlagt 46 lägenheter i Norrköpings kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

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:	Norrköping Bränneriet 1
Areal:	1 321 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Norköpings kommun 2022-05-06.
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus / radhus
Antal lgh:	46
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	3 162
LOA (m ²):	33

Byggnadernas utformning

En byggnaden uppförs i sju våningar med två trapphus samt en byggnad som uppförs med fyra radhus, med sammanlagt 46 lägenheter samt en hyreslokal.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 209 900 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 209 900 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 61 400 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 312 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	11 997 000 kr	Pantbrev	3,07	1	1,0% rak
Lån 2	11 997 000 kr	Pantbrev	3,67	3	1,0% rak
Lån 3	11 996 000 kr	Pantbrev	3,69	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2022-08-25

** Amorteringen år 1-3 är 0,5% rak

Summa lån 35 990 000 kr

Insatser 173 910 000 kr

SUMMA FINANSIERING 209 900 000 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 maj månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	2 850 000 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten och hushållsel.	235 000 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 lokaler exkl moms.	49 500 kr
----------------------------------	-----------

Intäkter bilplatser (32 st garageplatser á 1.000 kr/månad, exkl moms)	384 000 kr
---	------------

SUMMA INTÄKTER	3 518 500 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 246 600 kr
Amortering år 1-3	180 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	300 000 kr

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

1 719 000 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 lokal¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Garagehyra 32 platser
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	3 100 kr
SUMMA KOSTNADER	3 448 700 kr
Avsättning till underhållsfond.	63 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	6 800 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 518 500 kr
Summa Kostnader	-	3 448 700 kr
Återföring Amorteringar		180 000 kr
Avskrivningar	-	1 557 500 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 307 700 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
Lokal 1	33		49 500	4 125
Summa	33		49 500	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
4*	32				

* varav 4 st med laddstolpe

Brf Kronomagasinet har ingått ett nyttjanderättsavtal med Parkeringsbolaget Svanen Norrköping AB om att förhyra 32 st parkeringsplatser i Parkeringsbolagets kommande parkeringshus.

Hyra för garageplats är 1.250 kr/månad inkl moms.

Lägenhetsförteckning
Kronomagasinet, RBA (43313)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr	LM	LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insats
1111		1001	1	6	1	45,0 m²	2	RK	B	U	1 995 000	46 182	3 848		0,016204		0,011472
1112		1002	1	6	20	28,0 m²	1	RK	B	U	1 395 000	34 815	2 901		0,012216		0,008021
1121		1101	2	6	3	78,0 m²	3	RK	B	B	3 695 000	66 805	5 567		0,023440		0,021247
1122		1102	2	6	4	50,0 m²	2	RK	B	B	2 295 000	50 017	4 168		0,017550		0,013196
1123		1103	2	6	5	52,0 m²	2	RK	B	B	2 495 000	51 319	4 277		0,018007		0,014346
1124		1104	2	6	6	76,0 m²	3	RK	B	B	3 595 000	66 174	5 514		0,023219		0,020672
1131		1201	3	6	3	78,0 m²	3	RK	B	B	3 795 000	66 805	5 567		0,023440		0,021822
1132		1202	3	6	11	50,0 m²	2	RK	B		2 395 000	50 584	4 215		0,017749		0,013771
1133		1203	3	6	5	52,0 m²	2	RK	B	B	2 545 000	51 319	4 277		0,018007		0,014634
1134		1204	3	6	6	76,0 m²	3	RK	B	B	3 645 000	66 174	5 514		0,023219		0,020959
1141		1301	4	6	3	78,0 m²	3	RK	B	B	3 895 000	66 805	5 567		0,023440		0,022397
1142		1302	4	6	11	50,0 m²	2	RK	B		2 595 000	50 584	4 215		0,017749		0,014922
1143		1303	4	6	5	52,0 m²	2	RK	B	B	2 695 000	51 319	4 277		0,018007		0,015496
1144		1304	4	6	6	76,0 m²	3	RK	B	B	3 795 000	66 174	5 514		0,023219		0,021822
1151		1401	5	6	15	98,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 995 000	81 247	6 771		0,028508		0,028722
1152		1402	5	6	11	50,0 m²	2	RK	B		2 795 000	50 584	4 215		0,017749		0,016071
1161		1501	6	6	15	98,0 m²	4	RK	B, WcD	B	5 195 000	81 247	6 771		0,028508		0,029872
1162		1502	6	6	11	50,0 m²	2	RK	B		2 995 000	50 584	4 215		0,017749		0,017222
1171		1601	7	6	16	145,0 m²	5	RK	B, WcD	T	12 995 000	125 410	10 451		0,044004		0,074723
1211		1001	1	6	2	91,0 m²	3	RK	B, WcD	U	3 795 000	74 279	6 190		0,026063		0,021822
1212		1002	1	6	21	55,0 m²	2	RK	B	U	2 495 000	51 242	4 270		0,017980		0,014346
1221		1101	2	6	7	89,0 m²	3	RK	B	B	3 995 000	75 535	6 295		0,026503		0,022972
1222		1102	2	6	8	31,0 m²	1	RK	B	B	1 995 000	38 141	3 178		0,013383		0,011472
1223		1103	2	6	9	55,0 m²	2	RK	B	B	2 795 000	53 009	4 417		0,018599		0,016071
1224		1104	2	6	10	31,0 m²	1	RK	B	B	1 595 000	35 872	2 989		0,012587		0,009171
1231		1201	3	6	12	89,0 m²	3	RK	B	B	4 195 000	75 819	6 318		0,026603		0,024122
1232		1202	3	6	13	31,0 m²	1	RK	B	B	2 095 000	38 567	3 214		0,013532		0,012046
1233		1203	3	6	14	55,0 m²	2	RK	B	B	2 895 000	53 292	4 441		0,018699		0,016646
1234		1204	3	6	10	31,0 m²	1	RK	B	B	1 695 000	35 872	2 989		0,012587		0,009746
1241		1301	4	6	12	89,0 m²	3	RK	B	B	4 395 000	75 819	6 318		0,026603		0,025272
1242		1302	4	6	13	31,0 m²	1	RK	B	B	2 195 000	38 567	3 214		0,013532		0,012621
1243		1303	4	6	14	55,0 m²	2	RK	B	B	2 995 000	53 292	4 441		0,018699		0,017222

Lägenhetsförteckning
Kronomagasinet, RBA (43313)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1244	1304	4	6	10	31,0 m²	1	RK	B	B	1 495 000	35 872	2 989		0,012587	0,008596
1251	1401	5	6	12	89,0 m²	3	RK	B	B	4 695 000	75 819	6 318		0,026603	0,026997
1252	1402	5	6	13	31,0 m²	1	RK	B	B	2 295 000	38 567	3 214		0,013532	0,013196
1253	1403	5	6	14	55,0 m²	2	RK	B	B	3 095 000	53 292	4 441		0,018699	0,017797
1254	1404	5	6	10	31,0 m²	1	RK	B	B	1 595 000	35 872	2 989		0,012587	0,009171
1261	1501	6	6	12	89,0 m²	3	RK	B	B	4 895 000	75 819	6 318		0,026603	0,028147
1262	1502	6	6	13	31,0 m²	1	RK	B	B	2 395 000	38 567	3 214		0,013532	0,013771
1263	1503	6	6	14	55,0 m²	2	RK	B	B	3 195 000	53 292	4 441		0,018699	0,018372
1264	1504	6	6	10	31,0 m²	1	RK	B	B	1 695 000	35 872	2 989		0,012587	0,009746
1271	1601	7	6	17	128,0 m²	5	RK	B, WcD	T	9 995 000	104 186	8 682		0,036556	0,057472
2111	1001	1	6	18	144,0 m²	5	RK	B, WcD	B/U	8 135 000	107 274	8 940		0,037640	0,046777
2112	1001	1	6	19	144,0 m²	5	RK	B, WcD	B/U	7 745 000	107 371	8 948		0,037674	0,044535
2113	1001	1	6	19	144,0 m²	5	RK	B, WcD	B/U	7 745 000	107 371	8 948		0,037674	0,044535
2114	1001	1	6	19	144,0 m²	5	RK	B, WcD	B/U	7 995 000	107 371	8 948		0,037674	0,045972
46 st					3162,0					173 910 000	2 849 999	237 497		0	1,000000
															1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 3 162 m²

LOA: 33 m²

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

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

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

kr/m²

Insatser *	55 000
Föreningens lån *	11 382
Anskaffningsvärde *	66 382
Belåningsgrad	17,1%
Snittränta föreningens lån	3,5%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	901
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	74
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	538
Kassaflöde ***	2
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	77
Avskrivning ***	487

H. Ekonomisk prognos

Ärsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Ar															
	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning							
Ärsavgifter bostäder	2 850 000	2 907 000	2 965 100	3 024 400	3 084 900	3 146 600	3 474 100	3 835 700	Ökning 2% per år							
Ärsavgifter förbrukning bostäder	235 000	239 700	244 500	249 400	254 400	259 500	286 500	316 300	Ökning 2% per år							
Ärsnyror lökalter	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	49 500	Ökning 2% per år							
Summa intäkter	3 518 500	3 580 200	3 643 100	3 707 300	3 772 800	3 839 600	4 194 100	4 585 500								

Kostnader																
Räntekostnader	1 246 600	1 234 000	1 221 500	1 209 000	1 196 500	1 184 000	1 121 400	1 058 900	Ökning 2 % / år							
Amorteringar	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	Ökning 2 % / år							
Räntekostnadsutrymme ¹	300 000	297 100	294 200	291 400	288 500	285 600	271 200	256 800								
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 719 000	1 753 400	1 788 400	1 824 200	1 860 700	1 897 900	2 095 500	2 313 500								
Amortering 0,5% år 1-3	- 179 950	- 179 950	- 179 950	-	-	-	-	-								
Fastighetsavgift/-skatt	3 100	3 200	3 200	3 300	3 400	3 400	3 800	94 500								
Summa kostnader	3 448 650	3 467 650	3 487 250	3 687 800	3 709 000	3 730 800	3 851 800	4 083 600								

Avsättning till underhållsfond	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	Enligt finans- och underhållsplan							
Summa kassaflöde	6 850	49 550	92 850	- 43 500	800	45 800	279 300	438 900								
Ack kassaflöde	6 850	56 400	149 250	105 750	106 550	152 350	431 650	870 550								

RESULTATPROGNOS

	Ar															
	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning							
Summa intäkter	3 518 500	3 580 200	3 643 100	3 707 300	3 772 800	3 839 600	4 194 100	4 585 500								
Summa kostnader	- 3 448 650	- 3 467 650	- 3 487 250	- 3 687 800	- 3 709 000	- 3 730 800	- 3 851 800	- 4 083 600								
Äterföring amortering	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900								
Avskrivning ²	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500	- 1 557 500								
Årets resultat	- 1 127 750	- 1 085 050	- 1 041 750	- 1 178 100	- 1 133 800	- 1 088 800	- 855 300	- 695 700								

Amortering + avsättning till underhållsfond	422 904	422 904	422 904	422 904	422 904	422 904	422 904	422 904
---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	3,07%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	3,67%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,69%

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls/den ekonomiska planens upprättande

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,80% -enhetshöjning av låneräntan.
²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs 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	901	919 2,00	938 2,00	956 2,00	976 2,00	995 2,00	1 099 10,41	1 213 10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	901	956 6,09	974 1,88	1 029 5,65	1 048 1,79	1 102 5,21	1 200 8,88	1 309 9,05
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	901	994 10,24	1 011 1,77	1 102 9,02	1 120 1,60	1 210 8,01	1 302 7,62	1 405 7,91
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	901	925 2,59	948 2,51	970 2,34	995 2,53	1 020 2,52	1 158 13,58	1 318 13,78
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	901	962 6,68	984 2,37	1 043 5,93	1 067 2,28	1 127 5,64	1 257 11,54	1 409 12,12
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	901	999 10,82	1 021 2,25	1 115 9,20	1 139 2,12	1 234 8,36	1 359 10,08	1 505 10,79

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

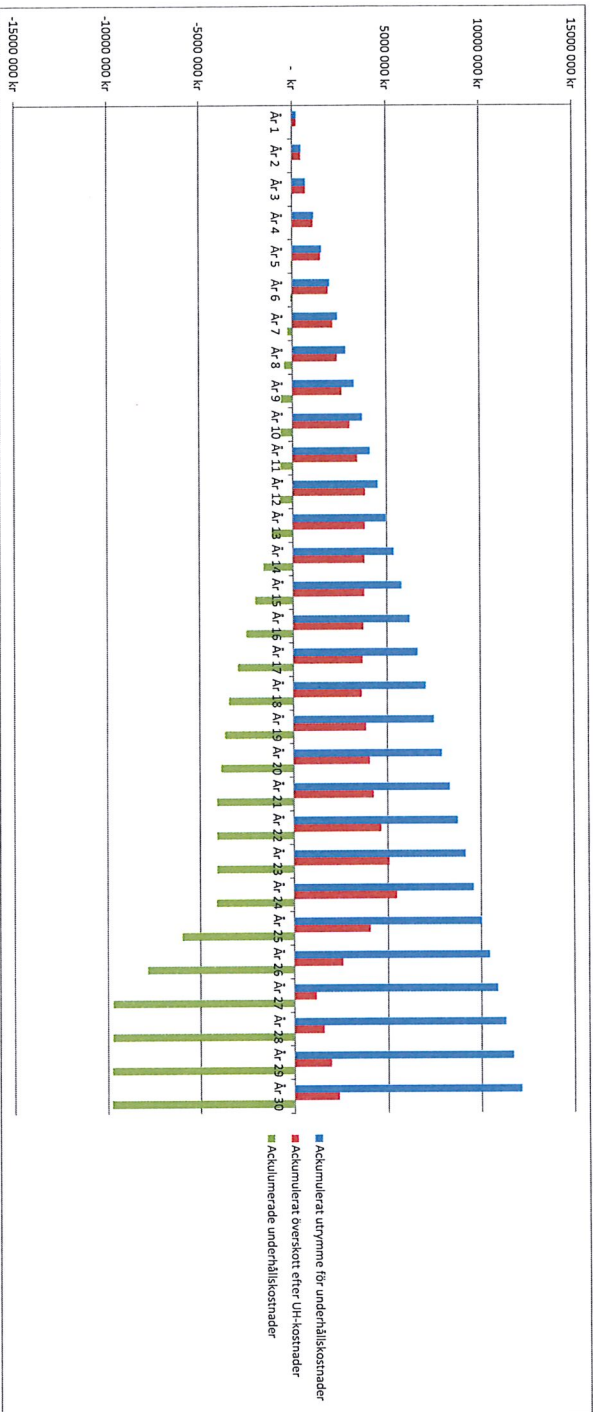
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Kronomagasinet

Datum 2022-03-09
 Boas 3 162
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 35 990 000
 Amortering/m²: 57
 Summa Amortering*UH/m²: 77

Arliga UH-kostnader														
Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30					
3 000	78 000	549 000	56 000	1 345 000	1 411 000	639 000	33 000	5 592 000	59 000					

Kostnadsräkyl														
Utrymme i länestocken (amortera)														
Avsättning till UH-fond														
Arligt utrymme för underhållskostnader														
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
179 952	179 952	179 952	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904
63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000
242 952 kr	242 952 kr	242 952 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr	422 904 kr
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader														
242 952 kr	485 904 kr	728 856 kr	1 151 760 kr	1 574 664 kr	1 997 568 kr	2 420 472 kr	2 843 376 kr	3 266 280 kr	3 689 184 kr	4 112 088 kr	4 534 992 kr	4 957 896 kr	5 380 800 kr	5 803 704 kr
Underhållskostnader														
Arliga underhållskostnader														
- 1 000 kr	- 1 000 kr	- 1 000 kr	- 26 000 kr	- 26 000 kr	- 26 000 kr	- 26 000 kr	- 183 000 kr	- 183 000 kr	- 183 000 kr	- 18 667 kr	- 18 667 kr	- 448 333 kr	- 448 333 kr	- 448 333 kr
241 952 kr	241 952 kr	241 952 kr	396 904 kr	396 904 kr	396 904 kr	396 904 kr	239 904 kr	239 904 kr	239 904 kr	404 237 kr	404 237 kr	- 25 429 kr	- 25 429 kr	- 25 429 kr
Ackumulerade underhållskostnader														
-1 000	-2 000	-3 000	-29 000	-55 000	-81 000	-264 000	-447 000	-630 000	-816 667	-967 333	-1 134 333	-1 582 667	-2 031 000	-2 479 333
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader														
241 952 kr	483 904 kr	725 856 kr	1 122 760 kr	1 519 664 kr	1 916 568 kr	2 156 472 kr	2 396 376 kr	2 636 280 kr	3 040 517 kr	3 444 755 kr	3 848 992 kr	4 253 230 kr	4 657 467 kr	5 061 704 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	Summa
359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	10 257 264 Kr
63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	1 890 000 Kr
422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	422 904 Kr	
6 226 608 Kr	6 649 512 Kr	7 072 416 Kr	7 495 320 Kr	7 918 224 Kr	8 341 128 Kr	8 764 032 Kr	9 186 936 Kr	9 609 840 Kr	#####	#####	#####	#####	#####	#####	
- 470 333 Kr	- 470 333 Kr	- 470 333 Kr	- 213 000 Kr	- 213 000 Kr	- 213 000 Kr	- 11 000 Kr	- 11 000 Kr	- 11 000 Kr	- 1 864 000 Kr	- 1 864 000 Kr	- 1 864 000 Kr	- 19 667 Kr	- 19 667 Kr	- 19 667 Kr	
- 47 429 Kr	- 47 429 Kr	- 47 429 Kr	209 904 Kr	209 904 Kr	209 904 Kr	411 904 Kr	411 904 Kr	411 904 Kr	- 1 441 096 Kr	- 1 441 096 Kr	- 1 441 096 Kr	403 237 Kr	403 237 Kr	403 237 Kr	
-2 501 333	-2 971 667	-3 442 000	-3 655 000	-3 868 000	-4 081 000	-4 092 000	-4 103 000	-4 114 000	-5 978 000	-7 842 000	-9 706 000	-9 726 667	-9 745 333	-9 765 000	
3 725 275 Kr	3 677 845 Kr	3 630 416 Kr	3 840 320 Kr	4 050 224 Kr	4 260 128 Kr	4 672 032 Kr	5 083 936 Kr	5 495 840 Kr	4 054 744 Kr	2 613 648 Kr	1 172 552 Kr	1 575 789 Kr	1 979 027 Kr	2 382 264 Kr	

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

43269 Brf Kronomagasinet Inre Hamnen I - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023

Kostnadsfaktor: 1,35

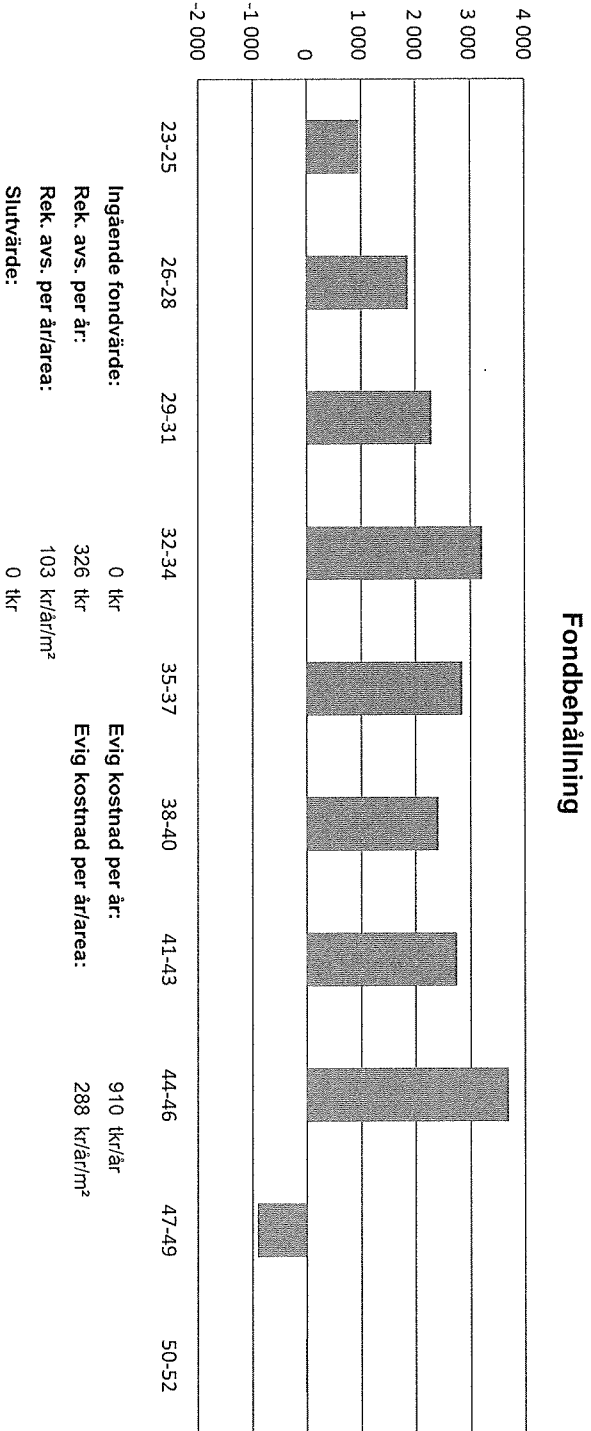
Prioritet: Inkl. moms och administrativa kostnader

HLU/VLU: Metod för fondering: Ange slutvärde

P/I/K/U: Area för nyckeltalsberäkn: 3 162,0 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	3	78	549	56	1 345	1 411	639	33	5 592	59	9 765 256	325 509
Rekommenderad avsättning	977	977	977	977	977	977	977	977	977	977		
Rekommenderad fondbehållning	974	1 872	2 299	3 220	2 851	2 417	2 754	3 698	-918	0		



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.

5. 2 st av lägenheterna (lgh 1224 och 1234) kommer att omfattas av Riksbyggens "Hyrköp". Detta innebär att den boende hyr bostadsrätten och har inom en femårs period möjlighet att köpa bostaden. Erbjudandet riktar sig till yngre vuxna mellan 18-35 år. Hyra motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort. Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.

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

Norrköping 2022-09-13

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasinet



.....



.....
Anne-Sofie Wedin

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasinet
Organisationsnummer 769611-0522

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 13 september 2022 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.

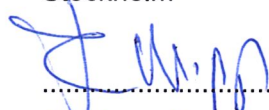
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-09-21
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-08-30
- ☒ Projektkalkyl 2022-06-13
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2021-09-17
- ☒ Marköverlåtelseavtal 2020-05-13
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2022-05-24
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2022-04-29
- ☒ Kreditoffert Handelsbanken 2022-06-13, Ränteindikation SHB 2022-08-25
- ☒ Bygglov 2022-05-06

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

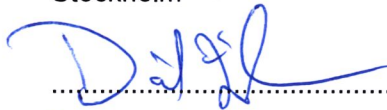
Stockholm

221004


.....
Peter Wipp

Stockholm

2022-10-04


.....
Daniel Eriksson

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