

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Nova*

*Organisationsnummer 769640-8827*

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 2022-02-15 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 88 lägenheter i Malmö kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § 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 Tampen 1
Areal:	1 269 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2022-09-28
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	88
Antal lokaler:	1
BOA (m <sup>2</sup> ):	5 125
LOA (m <sup>2</sup> ):	62

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 9 våningar samt källare med sammanlagt 88 lägenheter och 1 st hyreslokal.

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

## **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Malmö Tampen GA:1 ( ga:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, portik, dagvattenledningar, övernattningslägenhet, gemensamhetslokal och två miljörum m.m.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 3 st fastigheter, Tampen 1, 2 och 3. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning Malmö Tampen GA:3 ( ga:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av angörings- och kommunikationsyta, belysningsarmaturer m.m.

I gemensamhetsanläggningen ga:3 ingår 4 st fastigheter, Tampen 1, 2, 5 och 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningarna kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för 88/207 andelar (ca 43 %) av driftskostnaderna i ga:1 och 1/4 andelar (25 %) i ga:3.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 332 304 000 kr

### SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 332 304 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen för lokalen skall avse minst en period på 10 år. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 164 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 1 365 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	20 468 000 kr	Pantbrev	3,86	2	1,0% rak
Lån 2	20 468 000 kr	Pantbrev	3,70	3	1,0% rak
Lån 3	20 468 000 kr	Pantbrev	3,58	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-03-15

\*\* Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

**Summa lån 61 404 000 kr**

Insatser 270 900 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 332 304 000 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 2024.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 4 663 800 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel  
samt kostnad för/ TV/Data/Tele. 838 300 kr

*<sup>1)</sup> 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 124 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lokal av kall- och varmvatten samt el. 9 800 kr  
Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

**SUMMA INTÄKTER 5 635 900 kr**



## KOSTNADER

### ***Kapitalkostnader och amorteringar***

Räntor	2 283 000 kr
Amorteringar	307 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,60% -enhetshöjning av låneräntan.)	368 400 kr

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

2 315 900 kr

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift  
Lokalvård gemensamma utrymmen  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal <sup>1</sup>  
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal<sup>1</sup>  
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal <sup>1</sup>  
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>  
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer  
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)  
Löpande underhåll  
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	13 700 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>5 288 000 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	308 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>39 900 kr</b>

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

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		5 635 900 kr
Summa Kostnader	-	5 288 000 kr
Återföring Amorteringar		307 000 kr
Avskrivningar	-	6 499 205 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>5 844 305 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
1	62	Butik/kontor	124 000	10 333
<b>Summa</b>	<b>62</b>		<b>124 000</b>	

Parkering finns att hyra via P-Malmö i parkeringshuset Öglan som är beläget i området, tillgången är dock begränsad och viss kötid kan förekomma. Avtal om parkeringsköp har tecknats för 34 platser.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool via OurGreenCar vid inflyttning (1 st 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. Rörliga kostnaden står den enskilde medlemmen för.

Fordonspoolen består av 1 st bilar och 3 st lådcyklar. Fordonen avses placeras i närliggande mobilitetshus och kommer att vara tillgängliga för föreningens medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

# Lägenhetsförteckning Nova, RBA (129960)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0511	1001	1	9	1	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U	F		2 250 000	46 992	3 916	700	0,010076	0,008306
0512	1002	1	9	2	64,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U	F		2 725 000	53 154	4 430	900	0,011397	0,010059
0513	1001	1	9	3	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	U	F		1 525 000	35 759	2 980	500	0,007667	0,005629
0514	1001	1	9	4	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	U	F		1 525 000	35 849	2 987	500	0,007687	0,005629
0521	1101	2	9	10	71,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 950 000	55 857	4 655	900	0,011977	0,010890
0522	1102	2	9	11	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD		F		2 100 000	42 511	3 543	600	0,009115	0,007752
0523	1103	2	9	12	58,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 700 000	50 492	4 208	800	0,010826	0,009967
0524	1104	2	9	13	68,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/F	F		3 000 000	57 286	4 774	900	0,012283	0,011074
0525	1105	2	9	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 150 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,007936
0531	1201	3	9	21	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B	F		4 400 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,016242
0532	1202	3	9	22	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	F	F		2 300 000	47 137	3 928	700	0,010107	0,008490
0533	1203	3	9	23	72,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 700 000	62 942	5 245	900	0,013496	0,013658
0534	1204	3	9	24	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 750 000	65 565	5 464	1 000	0,014058	0,013843
0535	1205	3	9	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 200 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,008121
0541	1301	4	9	21	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B	F		4 500 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,016611
0542	1302	4	9	22	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	F	F		2 400 000	47 137	3 928	700	0,010107	0,008859
0543	1303	4	9	23	72,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 800 000	62 942	5 245	900	0,013496	0,014027
0544	1304	4	9	24	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 850 000	65 565	5 464	1 000	0,014058	0,014212
0545	1305	4	9	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 250 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,008306
0551	1401	5	9	21	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B	F		4 600 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,016980
0552	1402	5	9	22	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	F	F		2 500 000	47 137	3 928	700	0,010107	0,009229
0553	1403	5	9	23	72,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 900 000	62 942	5 245	900	0,013496	0,014396
0554	1404	5	9	24	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		3 950 000	65 565	5 464	1 000	0,014058	0,014581
0555	1405	5	9	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 300 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,008490
0561	1501	6	9	21	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B	F		4 700 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,017350
0562	1502	6	9	22	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	F	F		2 600 000	47 137	3 928	700	0,010107	0,009598
0563	1503	6	9	23	72,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		4 000 000	62 942	5 245	900	0,013496	0,014766
0564	1504	6	9	24	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	B/B	F		4 050 000	65 565	5 464	1 000	0,014058	0,014950
0565	1505	6	9	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 350 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,008675
0571	1601	7	9	27	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F		4 800 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,017719
0572	1602	7	9	28	109,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F		6 200 000	81 545	6 795	1 300	0,017485	0,022887
0573	1603	7	9	29	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F		5 400 000	79 571	6 631	1 200	0,017061	0,019934



# Lägenhetsförteckning

## Nova, RBA (129960)

Grunddata											Lägenhetsbeskrivning											Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats						
0574	1604	7	9	9	14	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 400 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,008859	0,008859	0,008859						
0581	1701	8	9	9	27	27	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F		4 900 000	69 264	5 772	1 100	0,014852	0,018088	0,018088	0,018088						
0582	1702	8	9	9	28	28	109,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F		6 300 000	81 545	6 795	1 300	0,017485	0,023256	0,023256	0,023256						
0583	1703	8	9	9	29	29	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F		5 500 000	79 571	6 631	1 200	0,017061	0,020303	0,020303	0,020303						
0584	1704	8	9	9	14	14	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F		2 500 000	43 746	3 646	700	0,009380	0,009229	0,009229	0,009229						
0591	1801	9	9	9	33	33	97,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	T/T	F		7 500 000	81 757	6 813	1 200	0,017530	0,027686	0,027686	0,027686						
0592	1802	9	9	9	34	34	120,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	T/T	F		9 400 000	99 827	8 319	1 400	0,021405	0,034699	0,034699	0,034699						
0611	1001	1	8	8	5	5	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U/U			2 100 000	44 529	3 711	600	0,009548	0,007752	0,007752	0,007752						
0612	1002	1	8	8	6	6	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	U			1 575 000	38 235	3 186	600	0,008198	0,005814	0,005814	0,005814						
0613	1003	1	8	8	7	7	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U			2 375 000	47 906	3 992	700	0,010272	0,008767	0,008767	0,008767						
0614	1004	1	8	8	8	8	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U			2 250 000	45 860	3 822	700	0,009833	0,008306	0,008306	0,008306						
0615	1005	1	8	8	9	9	50,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	U			2 250 000	46 299	3 858	700	0,009927	0,008306	0,008306	0,008306						
0621	1101	2	8	8	15	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 200 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,008121	0,008121	0,008121						
0622	1102	2	8	8	16	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 675 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,006183	0,006183	0,006183						
0623	1103	2	8	8	17	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 475 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,009136	0,009136	0,009136						
0624	1104	2	8	8	18	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 300 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,008490	0,008490	0,008490						
0625	1105	2	8	8	19	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 700 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,006275	0,006275	0,006275						
0626	1106	2	8	8	20	20	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 275 000	62 004	5 167	900	0,013295	0,012089	0,012089	0,012089						
0631	1201	3	8	8	15	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 250 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,008306	0,008306	0,008306						
0632	1202	3	8	8	16	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 725 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,006368	0,006368	0,006368						
0633	1203	3	8	8	17	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 525 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,009321	0,009321	0,009321						
0634	1204	3	8	8	18	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 350 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,008675	0,008675	0,008675						
0635	1205	3	8	8	19	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 750 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,006460	0,006460	0,006460						
0636	1206	3	8	8	25	25	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 350 000	47 228	3 936	700	0,010127	0,008675	0,008675	0,008675						
0637	1207	3	8	8	26	26	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 500 000	64 547	5 379	900	0,013840	0,012920	0,012920	0,012920						
0641	1301	4	8	8	15	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 300 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,008490	0,008490	0,008490						
0642	1302	4	8	8	16	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 775 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,006552	0,006552	0,006552						
0643	1303	4	8	8	17	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 575 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,009505	0,009505	0,009505						
0644	1304	4	8	8	18	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 400 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,008859	0,008859	0,008859						
0645	1305	4	8	8	19	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 800 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,006645	0,006645	0,006645						
0646	1306	4	8	8	25	25	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 400 000	47 228	3 936	700	0,010127	0,008859	0,008859	0,008859						
0647	1307	4	8	8	26	26	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 600 000	64 547	5 379	900	0,013840	0,013289	0,013289	0,013289						

# Lägenhetsförteckning Nova, RBA (129960)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0651	1401	5	8	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 350 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,008675
0652	1402	5	8	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 825 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,006737
0653	1403	5	8	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 625 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,009690
0654	1404	5	8	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 450 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,009044
0655	1405	5	8	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 850 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,006829
0656	1406	5	8	25	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 450 000	47 228	3 936	700	0,010127	0,009044
0657	1407	5	8	26	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 700 000	64 547	5 379	900	0,013840	0,013658
0661	1501	6	8	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 400 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,008859
0662	1502	6	8	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 875 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,006921
0663	1503	6	8	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 675 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,009874
0664	1504	6	8	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 500 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,009229
0665	1505	6	8	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 900 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,007014
0666	1506	6	8	25	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 500 000	47 228	3 936	700	0,010127	0,009229
0667	1507	6	8	26	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 800 000	64 547	5 379	900	0,013840	0,014027
0671	1601	7	8	15	43,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B/B			2 450 000	46 156	3 846	600	0,009897	0,009044
0672	1602	7	8	16	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 925 000	37 969	3 164	600	0,008141	0,007106
0673	1603	7	8	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 725 000	49 075	4 090	700	0,010523	0,010059
0674	1604	7	8	18	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 550 000	47 664	3 972	700	0,010220	0,009413
0675	1605	7	8	19	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B			1 950 000	37 993	3 166	600	0,008146	0,007198
0676	1606	7	8	25	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B			2 550 000	47 228	3 936	700	0,010127	0,009413
0677	1607	7	8	26	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B			3 900 000	64 547	5 379	900	0,013840	0,014396
0681	1701	8	8	30	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	T/T			6 450 000	77 155	6 430	1 100	0,016543	0,023810
0682	1702	8	8	31	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	T			3 850 000	51 049	4 254	700	0,010946	0,014212
0683	1703	8	8	32	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD, W	T/T			6 250 000	72 643	6 054	1 000	0,015576	0,023071
88 st					5125,0							270 900 000	4 663 795	388 656	69 500	1,000000	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 5 125 m<sup>2</sup> LOA: 62 m<sup>2</sup>

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

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

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

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser *	52 859
Föreningens lån *	11 981
Anskaffningsvärde *	64 840
Belåningsgrad	18,5%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,6%
Årsavgift, bostäder *	910
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	164
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	158
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	446
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	120
Avskrivning ***	1 253



## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År						Anmärkning		
	1	2	3	4	5	6		10	20
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	4 663 800	4 757 000	4 852 200	4 949 200	5 048 200	5 149 200	5 573 600	6 794 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	838 300	855 100	872 200	889 600	907 400	925 600	1 021 900	1 221 300	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	9 800	10 000	10 200	10 400	10 700	10 900	11 800	14 300	Ökning 2% per år
Årsnyror-lokaler	124 000	126 500	129 000	131 600	134 200	136 900	148 200	180 600	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 635 900</b>	<b>5 748 600</b>	<b>5 863 600</b>	<b>5 980 800</b>	<b>6 100 500</b>	<b>6 222 600</b>	<b>6 755 500</b>	<b>8 210 400</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	2 283 000	2 260 200	2 237 400	2 203 200	2 180 400	2 157 600	2 066 400	1 838 400	
Amorteringar	307 000	307 000	307 000	614 000	614 000	614 000	614 000	614 000	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	368 400	366 600	364 700	362 900	359 200	355 500	340 800	303 900	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 315 900	2 362 300	2 409 500	2 457 700	2 506 900	2 557 000	2 767 800	3 373 900	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift-skatt	13 700	13 900	14 200	14 500	14 800	15 100	16 300	228 900	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 288 000</b>	<b>5 310 000</b>	<b>5 332 800</b>	<b>5 652 300</b>	<b>5 675 300</b>	<b>5 699 200</b>	<b>5 805 300</b>	<b>6 359 100</b>	
Avsättning till underhållsfond	308 000	308 000	308 000	308 000	338 800	338 800	372 680	492 869	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>39 900</b>	<b>130 600</b>	<b>222 800</b>	<b>20 500</b>	<b>86 400</b>	<b>184 600</b>	<b>577 520</b>	<b>1 358 431</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>39 900</b>	<b>170 500</b>	<b>393 300</b>	<b>413 800</b>	<b>500 200</b>	<b>684 800</b>	<b>2 398 600</b>	<b>12 643 700</b>	

### RESULTATPROGNOS

	År						Anmärkning		
	1	2	3	4	5	6		10	20
Summa intäkter	5 635 900	5 748 600	5 863 600	5 980 800	6 100 500	6 222 600	6 755 500	8 210 400	
Summa kostnader	- 5 288 000	- 5 310 000	- 5 332 800	- 5 652 300	- 5 675 300	- 5 699 200	- 5 805 300	- 6 359 100	
Aterföring amortering	307 000	307 000	307 000	614 000	614 000	614 000	614 000	614 000	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 6 499 205	- 6 499 205	- 6 499 205	- 6 499 205	- 6 499 205	- 6 499 205	- 6 499 205	- 5 560 692	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 5 844 305</b>	<b>- 5 753 605</b>	<b>- 5 661 405</b>	<b>- 5 556 705</b>	<b>- 5 460 005</b>	<b>- 5 361 805</b>	<b>- 4 935 005</b>	<b>- 3 095 392</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	615 020	615 020	615 020	922 040	952 840	952 840	986 720	1 106 909	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									3,86%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									3,70%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									3,58%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräkylis upprättande.

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,60% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.



## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20	
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>		%	%	%	%	%	%	%	
	<u>Inflationsnivå 2%</u>								
	Räntan oförändrad	928	2,00	947	2,00	985	2,00	1 091	2,00
	Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	931	2,32	993	6,61	1 069	1,77	1 208	5,30
	Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	931	2,32	1 033	10,97	1 148	1,57	1 318	8,16
	<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	933	2,49	956	2,49	998	1,92	1 123	2,50	
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	936	2,81	1 002	7,07	1 083	1,69	1 239	5,72	
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	936	2,81	1 042	11,42	1 161	1,50	1 350	8,51	

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.  
Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

# J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år

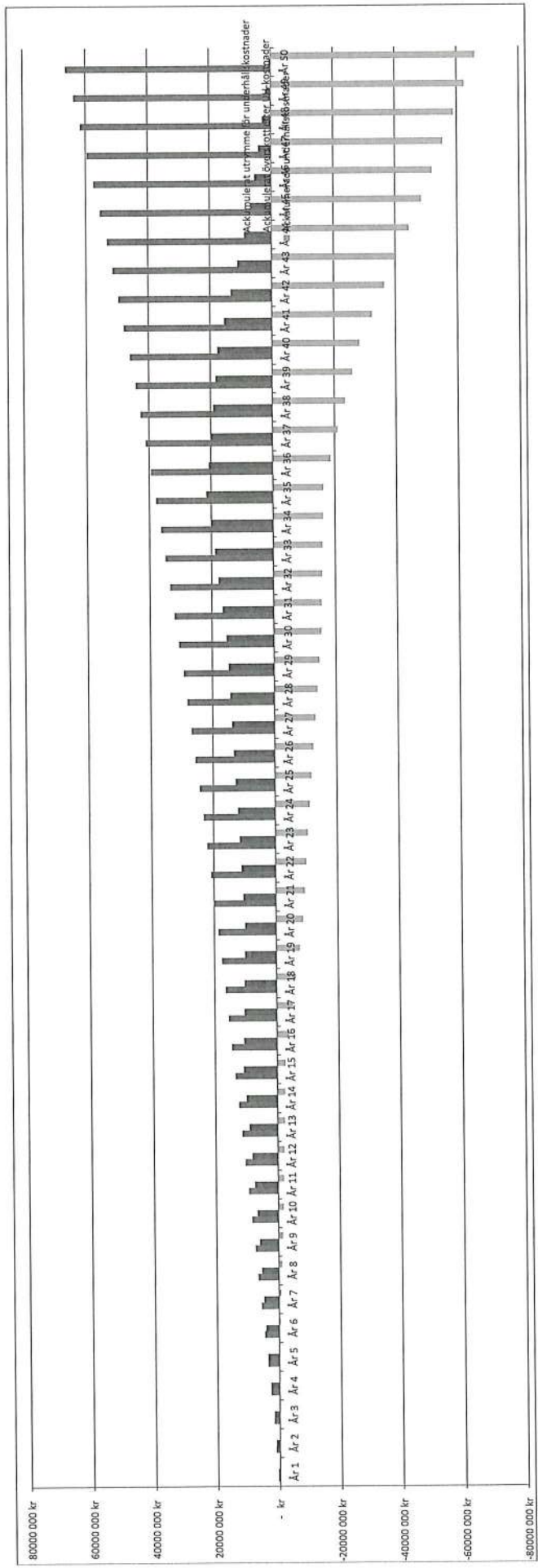
Nova

## Årliga UH-kostnader kostnadsläge år 2024

Datum 2024-02-08  
 Boa: 5 125  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 60  
 Lån: 61 404 000  
 Amortering/m<sup>2</sup>: 60  
 Summa Amortering+UH/m<sup>2</sup>: 120

63 000	1 717 000	925 000	6 022 000	3 004 000	3 606 000	11 956 000	20 306 000	17 338 000
--------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Finansiering kommande underhåll	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020	307 020
Utrymme i lånestocken (amorterat)	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000	308 000
Avsättning till UH-fond	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr	615 020 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	615 020 kr	1 230 040 kr	1 845 060 kr	2 460 080 kr	3 075 100 kr	3 690 120 kr	4 305 140 kr	4 920 160 kr	5 535 180 kr	6 150 200 kr	6 765 220 kr	7 380 240 kr	7 995 260 kr	8 610 280 kr	9 225 300 kr
Underhållskostnader	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr	- 12 600 kr
Årliga underhållskostnader	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr
Årligt överskott/underskott	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr	602 420 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-12 600	-25 200	-37 800	-50 400	-63 000	-75 600	-88 200	-100 800	-113 400	-126 000	-138 600	-151 200	-163 800	-176 400	-189 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	602 420 kr	1 204 840 kr	1 807 260 kr	2 414 680 kr	3 022 100 kr	3 629 520 kr	4 236 940 kr	4 844 360 kr	5 451 780 kr	6 059 200 kr	6 666 620 kr	7 274 040 kr	7 881 460 kr	8 488 880 kr	9 096 300 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				
	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040	614 040			
	428 582	428 582	428 582	428 582	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869	492 869		
	1 042 622 kr	1 042 622 kr	1 042 622 kr	1 042 622 kr	1 106 909 kr	1 106 909 kr	1 106 909 kr	1 106 909 kr	1 106 909 kr	1 106 909 kr	1 230 127 kr	1 230 127 kr	1 230 127 kr	1 230 127 kr	1 230 127 kr	1 384 148 kr	1 384 148 kr	1 384 148 kr	1 384 148 kr	1 384 148 kr		
14 550 144 kr	15 592 766 kr	16 635 388 kr	17 678 010 kr	18 784 919 kr	19 891 829 kr	20 998 738 kr	22 105 647 kr	23 212 557 kr	24 442 683 kr	25 672 810 kr	26 902 936 kr	28 133 063 kr	29 363 190 kr	30 747 338 kr	32 131 486 kr	33 515 634 kr	34 899 783 kr					
- 1 204 400 kr	- 1 204 400 kr	- 1 204 400 kr	- 1 204 400 kr	- 1 204 400 kr	- 600 800 kr	- 600 800 kr	- 600 800 kr	- 600 800 kr	- 600 800 kr	- 600 800 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 721 200 kr	- 190 600 kr	
- 161 778 kr	- 161 778 kr	- 161 778 kr	- 161 778 kr	- 97 491 kr	506 109 kr	506 109 kr	506 109 kr	506 109 kr	506 109 kr	506 109 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	508 927 kr	190 600 kr
-3 909 400	-5 113 800	-6 318 200	-7 522 600	-8 727 000	-9 928 600	-10 529 400	-11 130 200	-11 731 000	-12 452 200	-13 173 400	-13 894 600	-14 615 800	-15 337 000	-16 058 200	-16 779 400	-17 500 600	-18 221 800	-18 943 000	-19 664 200	-20 385 400	-21 106 600	-21 827 800
10 640 744 kr	10 478 966 kr	10 317 188 kr	10 155 410 kr	10 057 919 kr	10 564 029 kr	11 070 138 kr	11 576 247 kr	12 082 357 kr	12 588 466 kr	13 094 575 kr	13 600 684 kr	14 106 793 kr	14 612 902 kr	15 119 011 kr	15 625 120 kr	16 131 229 kr	16 637 338 kr	17 143 447 kr	17 649 556 kr	18 155 665 kr	18 661 774 kr	19 167 883 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
	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040	614.040
	770.108	962.635	962.635	962.635	962.635	962.635	1.203.294	1.203.294	1.203.294	1.203.294	1.203.294	1.203.294	1.504.118	1.504.118	1.504.118	1.504.118	1.880.147
	1.384.148 kr	1.576.675 kr	1.576.675 kr	1.576.675 kr	1.576.675 kr	1.576.675 kr	1.817.334 kr	1.817.334 kr	1.817.334 kr	1.817.334 kr	1.817.334 kr	1.817.334 kr	2.118.158 kr	2.118.158 kr	2.118.158 kr	2.118.158 kr	2.494.187 kr
	36.283.931 kr	37.860.606 kr	39.437.282 kr	41.013.957 kr	42.590.632 kr	44.167.308 kr	45.984.642 kr	47.801.976 kr	49.619.310 kr	51.436.645 kr	53.253.979 kr	55.072.136 kr	57.490.294 kr	59.608.452 kr	61.726.610 kr	63.844.767 kr	66.338.955 kr
-	190.600 kr	- 190.600 kr	- 2.391.200 kr	- 2.391.200 kr	- 2.391.200 kr	- 2.391.200 kr	- 2.391.200 kr	- 4.061.200 kr	- 4.061.200 kr	- 4.061.200 kr	- 4.061.200 kr	- 4.061.200 kr	- 3.467.600 kr	- 3.467.600 kr	- 3.467.600 kr	- 3.467.600 kr	- 3.467.600 kr
	1.193.548 kr	1.386.075 kr	814.525 kr	814.525 kr	814.525 kr	814.525 kr	573.866 kr	2.243.866 kr	2.243.866 kr	2.243.866 kr	2.243.866 kr	1.943.042 kr	1.349.442 kr	1.349.442 kr	1.349.442 kr	1.349.442 kr	973.413 kr
	-16.099.400	-16.290.000	-18.681.200	-21.072.400	-23.463.600	-25.854.800	-28.246.000	-32.307.200	-36.368.400	-40.429.600	-44.490.800	-48.552.000	-52.019.600	-55.487.200	-58.954.800	-62.422.400	-65.890.000
	20.184.531 kr	21.570.606 kr	20.756.082 kr	19.941.557 kr	19.127.032 kr	18.312.508 kr	17.738.642 kr	15.494.776 kr	13.250.910 kr	11.007.045 kr	8.763.179 kr	6.820.136 kr	5.470.694 kr	4.121.252 kr	2.771.810 kr	1.422.367 kr	448.955 kr



# Fondavsättning 50 år

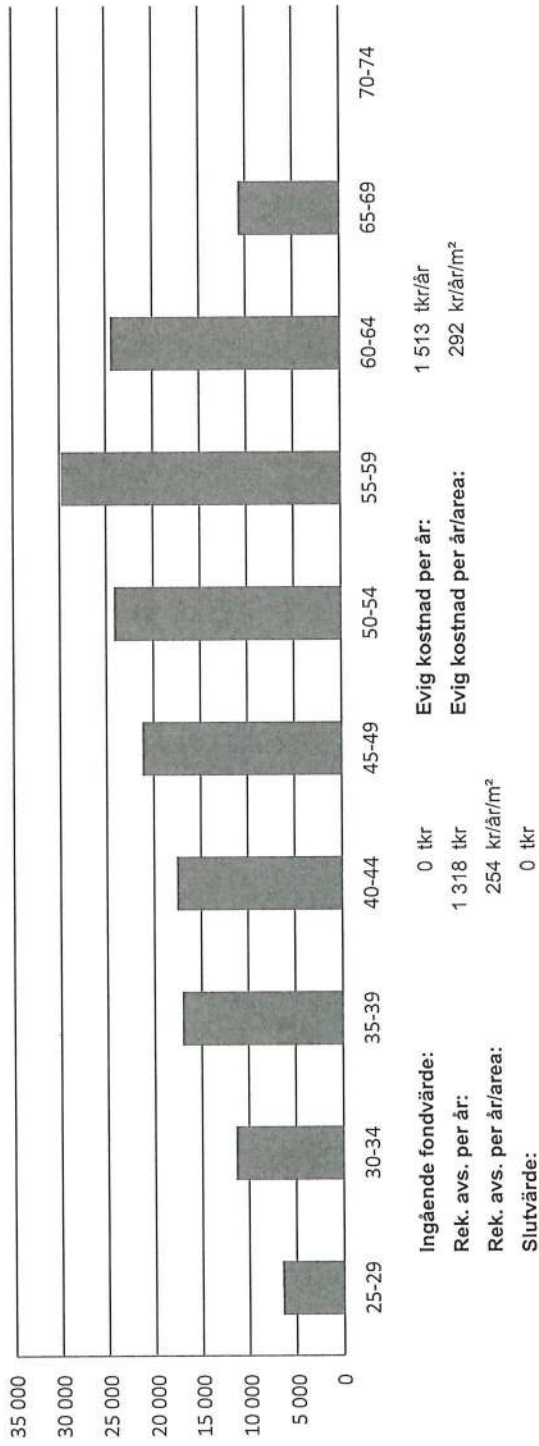
## 232997 UH-plan SNÖ

Brf Nova Malmö - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025  
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 HLUV/LU: Metod för fondering: Ange slutvärde  
 P//K//U: Area för nyckeltalsberäkn: 5 182,0 m<sup>2</sup>  
 Objektnivå:

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	63	1 717	925	6 022	3 004	3 606	953	11 956	20 306	17 338	65 891 486	1 317 830
Rekommenderad avsättning	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589	6 589		
Rekommenderad fondbehållning	6 526	11 398	17 063	17 630	21 215	24 197	29 833	24 466	10 749	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 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.

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

Malmö 2024-04-03

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nova

  
Tony Rosén

  
TORBJÖRN LOVÉN

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Nova

Organisationsnummer 769640-8827

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2024-04-03 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.

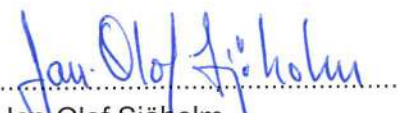
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-02-08
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-02-15
- Projektkalkyl 2024-03-28
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-02-07
- Utdrag ur fastighetsregistret GA, 2024-02-29
- Situationsplan 2022-05-13
- Driftkostnadsberäkning 2024-03-15
- Avtal om parkeringsköp 2022-07-04
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-02-08
- Ränte- och amorteringsuppgift 2024-03-15
- Bygglov 2022-09-28

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

Stockholm 2024-05-14

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2024-05-14

  
.....  
Peter Wipp

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