

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Barkbåten

Organisationsnummer 769635-6810

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- 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 2017-11-27 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 3 st flerbostadshus med sammanlagt 80 lägenheter i Sollentuna 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 fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Sollentuna Eldstungan 2 och 3 samt Sollentuna Eldslågan 1

Areal Eldstungan 2: 1 877 m²

Areal Eldstungan 3: 2 432 m²

Areal Eldslågan 1: 1 910 m²

Bygglov: Bygglov har lämnats av Sollentuna kommun 2022-03-08.

Antal Byggnader: 3

Byggnadernas utformning: Flerbostadshus

Antal lgh: 80

Antal lokaler: 1

BOA (m²): 6 673

LOA (m²): 42

Byggnadens utformning

Byggnaderna uppförs i 4-7 våningar med källare med sammanlagt 80 lägenheter samt 1 st hyreslokaler.

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, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 410 560 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 410 560 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 153 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 521 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	28 075 000 kr	Pantbrev	2,62	1	1,0% rak
Lån 2	28 075 000 kr	Pantbrev	3,25	3	1,0% rak
Lån 3	28 075 000 kr	Pantbrev	3,31	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2022-07-04

** Amortering år 1-3 = 0,5% rak

Summa lån 84 225 000 kr

Insatser 326 335 000 kr

SUMMA FINANSIERING 410 560 000 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 [månad] månad [År].

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 5 350 000 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 varmvatten, hushållsel. 176 000 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 63 000 kr

Intäkter bilplatser (40 st parkeringsplatser á 500 kr/månad, 16 st carportplatser á 800 kr/månad. 393 600 kr

SUMMA INTÄKTER 5 982 600 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 567 600 kr
Amorteringar	421 100 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,65 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	550 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall * 2 285 000 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 lokal ¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	5 200 kr
SUMMA KOSTNADER	5 828 900 kr
Avsättning till underhållsfond.	133 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	20 700 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		5 982 600 kr
Summa Kostnader	-	5 828 900 kr
Återföring Amorteringar		421 100 kr
Avskrivningar	-	3 317 167 kr
SUMMA RESULTAT	-	2 742 367 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
0	42	Butik/Kontor	63 000	5 250
Summa	42		63 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				16*	40*

* varav 18 st med motorvärmare/laddstolpe

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med fordonspoolen direkt.

Fordonspoolen består av 3 st bilar, 3 st lastcyklar, 3 st elcyklar och 3 st cykelkärror.

Lägenhetsförteckning Barkbåten, RBA (41025)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Vän.Nr V	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats										
0101		1001	0			1	89,0 m²	4	RK	B, Wc	U	3 925 000	67 821	5 652	200	0,012677	0,012028	0,014111											
0111		1101	1			2	102,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 605 000	79 358	6 613	220	0,014833	0,014111	0,005179											
0112		1102	1			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 690 000	32 113	2 676	100	0,006003	0,005179	0,012610											
0113		1103	1			4	94,0 m²	4	RK	B, Wc	B	4 115 000	72 574	6 048	210	0,013565	0,012610	0,014617											
0121		1201	2			5	102,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 770 000	79 093	6 591	220	0,014784	0,014617	0,005255											
0122		1202	2			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 715 000	32 113	2 676	100	0,006003	0,005255	0,012916											
0123		1203	2			6	94,0 m²	4	RK	B, Wc	B	4 215 000	72 574	6 048	210	0,013565	0,012916	0,014862											
0131		1301	3			5	102,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 850 000	79 093	6 591	220	0,014784	0,014862	0,005332											
0132		1302	3			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 740 000	32 113	2 676	100	0,006003	0,005332	0,013223											
0133		1303	3			6	94,0 m²	4	RK	B, Wc	B	4 315 000	72 574	6 048	210	0,013565	0,013223	0,014694											
0141		1401	4			7	84,0 m²	4	RK	B, Wc	T	4 795 000	70 109	5 842	180	0,013104	0,014694	0,017451											
0142		1402	4			8	98,0 m²	5	RK	B, WcD	T	5 695 000	79 370	6 614	210	0,014835	0,017451	0,014326											
0211		1101	1			9	112,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 675 000	84 169	7 014	250	0,015733	0,014326	0,013835											
0221		1201	2			10	102,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 515 000	76 904	6 409	220	0,014375	0,013835	0,013407											
0222		1202	2			11	101,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 375 000	76 423	6 369	220	0,014285	0,013407	0,011001											
0223		1203	2			12	65,0 m²	2	RK	B	B	3 590 000	52 248	4 354	150	0,009766	0,011001	0,013835											
0231		1301	3			10	102,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 515 000	76 904	6 409	220	0,014375	0,013835	0,013698											
0232		1302	3			11	101,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 470 000	76 423	6 369	220	0,014285	0,013698	0,011108											
0233		1303	3			12	65,0 m²	2	RK	B	B	3 625 000	52 248	4 354	150	0,009766	0,011108	0,013698											
0241		1401	4			10	102,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 470 000	76 904	6 409	220	0,014375	0,013698	0,014004											
0242		1402	4			11	101,0 m²	4	RK	B, WcD	B	4 570 000	76 423	6 369	220	0,014285	0,014004	0,011185											
0243		1403	4			12	65,0 m²	2	RK	B	B	3 650 000	52 248	4 354	150	0,009766	0,011185	0,017605											
0251		1501	5			13	96,0 m²	4	RK	B, WcD	T	5 745 000	76 928	6 411	210	0,014379	0,017605	0,020071											
0252		1502	5			14	104,0 m²	4	RK	B, WcD	T	6 550 000	84 963	7 080	230	0,015881	0,020071	0,017145											
0261		1601	6			15	96,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	5 595 000	75 341	6 278	210	0,014082	0,017145	0,018769											
0262		1602	6			16	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	6 125 000	79 190	6 599	230	0,014802	0,018769	0,013560											
0301		1001	0			17	83,0 m²	5	RK	B, WcD	U	4 425 000	73 594	6 133	200	0,013766	0,013560	0,005776											
0302		1002	0			18	29,0 m²	1	RK	B	U	1 885 000	33 136	2 761	100	0,006194	0,005776	0,015322											
0311		1101	1			19	112,0 m²	5	RK	B, WcD	B	5 000 000	83 640	6 970	250	0,015634	0,015322	0,010403											
0312		1102	1			20	78,0 m²	3	RK	B	B	3 395 000	61 509	5 126	160	0,011497	0,010403	0,015628											
0321		1201	2			19	112,0 m²	5	RK	B, WcD	B	5 100 000	83 640	6 970	250	0,015634	0,015628	0,010403											
0322		1202	2			20	78,0 m²	3	RK	B	B	3 395 000	61 509	5 126	170	0,011497	0,010403												

Lägenhetsförteckning Barkbåten, RBA (41025)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insat	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insat	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal		
0331		1301	3			19	112,0 m²	5	RK	B, WcD	B	5 200 000	83 640	6 970	250	0,015634	0,015935			5 200 000	83 640	6 970	250	0,015634	0,015935				
0332		1302	3			20	78,0 m²	3	RK	B	B	3 420 000	61 509	5 126	170	0,011497	0,010480			3 420 000	61 509	5 126	170	0,011497	0,010480				
0341		1401	4			21	76,0 m²	3	RK	B	T	3 995 000	62 134	5 178	160	0,011614	0,012242			3 995 000	62 134	5 178	160	0,011614	0,012242				
0342		1402	4			22	79,0 m²	3	RK	B	T	3 895 000	63 049	5 254	170	0,011785	0,011936			3 895 000	63 049	5 254	170	0,011785	0,011936				
0401		1001	0			23	105,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 795 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,014694			4 795 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,014694				
0402		1002	0			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 690 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005179			1 690 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005179				
0403		1003	0			24	73,0 m²	3	RK	B	B	3 275 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,010036			3 275 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,010036				
0411		1161	1			23	105,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 895 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,015000			4 895 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,015000				
0412		1102	1			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 690 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005179			1 690 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005179				
0413		1103	1			24	73,0 m²	3	RK	B	B	3 225 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,009883			3 225 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,009883				
0421		1201	2			23	105,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 995 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,015306			4 995 000	80 801	6 733	230	0,015103	0,015306				
0422		1202	2			3	26,0 m²	1	RK	B	B	1 715 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005265			1 715 000	32 113	2 876	100	0,006003	0,005265				
0423		1203	2			24	73,0 m²	3	RK	B	B	3 250 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,009959			3 250 000	60 427	5 036	160	0,011295	0,009959				
0431		1301	3			25	81,0 m²	3	RK	B	T	4 195 000	64 275	5 356	175	0,012014	0,012855			4 195 000	64 275	5 356	175	0,012014	0,012855				
0501		1001	0			26	81,0 m²	3	RK	B	B	3 500 000	63 481	5 290	175	0,011866	0,010725			3 500 000	63 481	5 290	175	0,011866	0,010725				
0502		1002	0			27	106,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 865 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,014908			4 865 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,014908				
0511		1101	1			28	81,0 m²	3	RK	B	B	3 450 000	63 217	5 268	175	0,011816	0,010572			3 450 000	63 217	5 268	175	0,011816	0,010572				
0512		1102	1			29	26,0 m²	1	RK	B	B	1 640 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005026			1 640 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005026				
0513		1103	1			27	106,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 965 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,015214			4 965 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,015214				
0521		1201	2			28	81,0 m²	3	RK	B	B	3 475 000	63 217	5 268	175	0,011816	0,010649			3 475 000	63 217	5 268	175	0,011816	0,010649				
0522		1202	2			29	26,0 m²	1	RK	B	B	1 665 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005102			1 665 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005102				
0523		1203	2			27	106,0 m²	5	RK	B, WcD	B	5 065 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,015521			5 065 000	81 283	6 774	230	0,015193	0,015521				
0531		1301	3			30	117,0 m²	5	RK	B, Wc	T	5 850 000	90 183	7 515	260	0,016657	0,017926			5 850 000	90 183	7 515	260	0,016657	0,017926				
0532		1302	3			31	99,0 m²	5	RK	B, WcD	T	5 295 000	80 103	6 675	220	0,014973	0,016226			5 295 000	80 103	6 675	220	0,014973	0,016226				
0601		1001	0			32	91,0 m²	4	RK	B, Wc	BU	4 020 000	72 216	6 018	200	0,013498	0,012319			4 020 000	72 216	6 018	200	0,013498	0,012319				
0602		1002	0			33	105,0 m²	5	RK	B, WcD	BU	4 965 000	81 220	6 768	230	0,015181	0,015214			4 965 000	81 220	6 768	230	0,015181	0,015214				
0611		1101	1			34	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 790 000	68 245	5 687	180	0,012756	0,011614			3 790 000	68 245	5 687	180	0,012756	0,011614				
0612		1102	1			29	26,0 m²	1	RK	B	B	1 690 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005179			1 690 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005179				
0613		1103	1			35	105,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 965 000	79 743	6 645	230	0,014905	0,015214			4 965 000	79 743	6 645	230	0,014905	0,015214				
0621		1201	2			34	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 890 000	68 245	5 687	180	0,012756	0,011920			3 890 000	68 245	5 687	180	0,012756	0,011920				
0622		1202	2			29	26,0 m²	1	RK	B	B	1 715 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005255			1 715 000	30 791	2 566	100	0,005755	0,005255				
0623		1203	2			35	105,0 m²	5	RK	B, WcD	B	4 895 000	79 743	6 645	230	0,014905	0,015000			4 895 000	79 743	6 645	230	0,014905	0,015000				

Lägenhetsförteckning Barkbåten, RBA (41025)

ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	Ekonomisk data	
																B, WcD	B, Wc
0631	1301	3		36	119,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	6 595 000	91 265	7 605	260	0,017059	0,020209		
0632	1302	3		37	83,0 m ²	3	RK	B	T	4 495 000	65 719	5 477	180	0,012284	0,013774		
0701	1001	0		38	84,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/U	3 870 000	67 634	5 636	180	0,012642	0,011859		
0702	1002	0		39	75,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/U	3 425 000	62 594	5 216	160	0,011700	0,010495		
0711	1101	1		40	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 835 000	71 612	5 968	200	0,013385	0,011752		
0712	1102	1		41	84,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 835 000	67 763	5 647	180	0,012666	0,011752		
0721	1201	2		40	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 935 000	71 612	5 968	200	0,013385	0,012058		
0722	1202	2		41	84,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	4 035 000	67 763	5 647	180	0,012666	0,012365		
0801	1001	0		42	80,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 100 000	67 908	5 659	175	0,012693	0,012564		
0802	1002	0		39	75,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/U	3 425 000	62 594	5 216	160	0,011700	0,010495		
0811	1101	1		43	86,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 175 000	70 133	5 844	180	0,013109	0,012794		
0812	1102	1		41	84,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 835 000	67 763	5 647	180	0,012666	0,011752		
0821	1201	2		43	86,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 500 000	70 133	5 844	180	0,013109	0,013789		
0822	1202	2		41	84,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	4 100 000	67 763	5 647	180	0,012666	0,012564		
0831	1301	3		44	80,0 m ²	3	RK	B	T	4 645 000	63 662	5 306	175	0,011899	0,014234		
0832	1302	3		45	137,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	7 495 000	99 576	8 298	300	0,018612	0,022967		
80 st					6673,0					326 335 000	5 349 999	445 834	15 020	0,999999	1,000000		

G. Nyckeltal

BOA: 6 663 m² LOA: 42 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 *	48 977
Föreningens lån *	12 641
Anskaffningsvärde *	61 618
Belåningsgrad	20,5%
Snittränta föreningens lån	3,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,7%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	803
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	26
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	341
Kassaflöde ***	3
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	83
Avskrivning ***	495

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	5 350 000	5 457 000	5 566 100	5 677 500	5 791 000	5 906 800	6 521 600	7 200 400	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	176 000	179 500	183 100	186 800	190 500	194 300	214 500	236 900	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	393 600	393 600	393 600	393 600	393 600	393 600	393 600	393 600	
Summa intäkter	5 982 600	6 093 100	6 205 800	6 320 900	6 438 100	6 557 700	7 192 700	7 893 900	
Kostnader									
Räntekostnader	2 567 600	2 541 800	2 516 100	2 490 300	2 464 500	2 438 800	2 309 900	2 181 000	
Amorteringar	421 100	421 100	421 100	842 300	842 300	842 300	842 300	842 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	550 000	544 500	539 100	533 600	528 100	522 600	495 300	467 900	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 285 000	2 330 700	2 377 300	2 424 900	2 473 400	2 522 800	2 785 400	3 075 300	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift-skatt	5 200	5 300	5 400	5 500	5 600	5 800	6 400	164 100	Ökning 2% / år
Summa kostnader	5 828 900	5 843 400	5 859 000	6 296 600	6 313 900	6 332 300	6 439 300	6 730 600	
Avsättning till underhållsfond	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	20 700	146 700	213 800	108 700	8 800	92 400	620 400	1 030 300	
Ack kassaflöde	20 700	137 400	351 200	242 500	233 700	326 100	946 500	1 976 800	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 982 600	6 093 100	6 205 800	6 320 900	6 438 100	6 557 700	7 192 700	7 893 900	
Summa kostnader	- 5 828 900	- 5 843 400	- 5 859 000	- 6 296 600	- 6 313 900	- 6 332 300	- 6 439 300	- 6 730 600	
Aterföring amortering	421 100	421 100	421 100	842 300	842 300	842 300	842 300	842 300	
Avskrivning ²	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	- 3 317 167	
Årets resultat	- 2 742 367	2 646 367	- 2 549 267	- 2 450 567	- 2 350 667	- 2 249 467	- 1 721 467	- 1 311 567	
Amortering + avsättning till underhållsfond	975 256	975 256	975 256	975 256	975 256	975 256	975 256	975 256	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsrentan år 1 för lån 1 har anlagits vara:		2,62%							
Utgiftsrentan år 1 för lån 2 har anlagits vara:		3,25%							
Utgiftsrentan år 1 för lån 3 har anlagits vara:		3,31%							

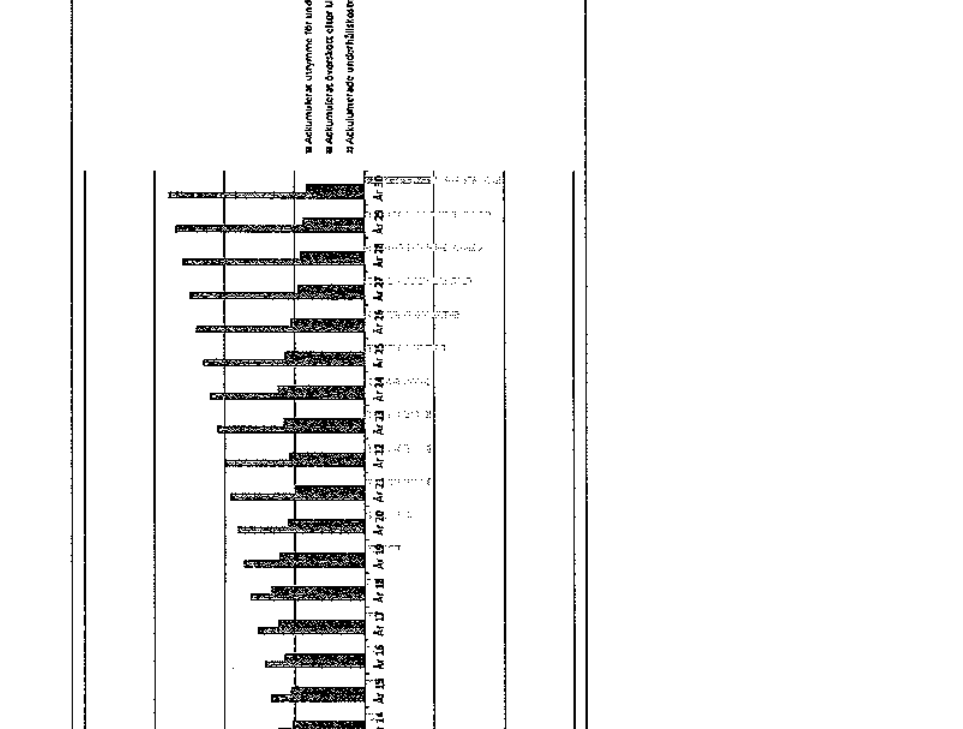
Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls/den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,65% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsgärder närmaste 30 år
Brf Barkbåten

	2021-11-26	Arliga UH-kostnader			Ar 7-9			Ar 10-12			Ar 13-15			Ar 16-18			Ar 19-21			Ar 22-24			Ar 25-27			Ar 28-30					
	Ar 1-3	Ar 4-5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	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				
Datum	2021-11-26																														
Bost.	5 963																														
Avsättning UH-fond kr/m ² :	20																														
Lån:	84 225 000																														
Amortering/m ² :	63																														
Summa Amortering*UH/m ² :	83																														
Kostnadsräkny	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16	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	
Utrymme i läneslöcken (amorterat)	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	421 128	
Avsättning till UH-fond	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	
Arligt utrymme för underhållskostnader	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	554 128 kr	
Accumulerat utrymme för underhållskostnader	554 128 kr	1 108 256 kr	1 662 384 kr	2 437 640 kr	3 612 896 kr	4 938 152 kr	6 563 408 kr	8 538 664 kr	10 913 920 kr	13 789 176 kr	17 164 432 kr	21 039 688 kr	25 414 944 kr	30 290 200 kr	35 665 456 kr	41 540 712 kr	47 915 968 kr	54 791 224 kr	62 166 480 kr	70 041 736 kr	78 416 992 kr	87 292 248 kr	96 667 504 kr	10 655 000 kr	11 742 500 kr	12 929 000 kr	14 214 500 kr	15 600 000 kr	17 085 500 kr	18 671 000 kr	
Underhållskostnader	-	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	21 000 kr	
Arligt beskostnadserskott	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	533 128 kr	
Accumulerat beskostnadserskott efter UH-kostnader	-21 000 kr	-42 000 kr	-83 000 kr	-124 000 kr	-165 000 kr	-206 000 kr	-247 000 kr	-288 000 kr	-329 000 kr	-370 000 kr	-411 000 kr	-452 000 kr	-493 000 kr	-534 000 kr	-575 000 kr	-616 000 kr	-657 000 kr	-698 000 kr	-739 000 kr	-780 000 kr	-821 000 kr	-862 000 kr	-903 000 kr	-944 000 kr	-985 000 kr	-1 026 000 kr	-1 067 000 kr	-1 108 000 kr	-1 149 000 kr	-1 190 000 kr	
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	533 128 kr	1 066 256 kr	1 599 384 kr	2 853 640 kr	4 478 896 kr	6 454 152 kr	8 829 408 kr	11 704 664 kr	15 079 920 kr	18 955 176 kr	23 830 432 kr	29 705 688 kr	36 580 944 kr	44 456 200 kr	53 331 456 kr	63 206 712 kr	74 081 968 kr	85 957 224 kr	98 832 480 kr	112 707 736 kr	127 582 992 kr	143 458 248 kr	160 333 504 kr	178 208 760 kr	197 084 016 kr	216 959 272 kr	237 834 528 kr	259 709 784 kr	282 585 040 kr	306 460 296 kr	



■ Accumulerat utrymme för underhållskostnader
 ■ Accumulerat beskostnadserskott efter UH-kostnader
 ■ Accumulerat överskott efter UH-kostnader

	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
14.340 712 kr	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	842 256	24 004 296 kr
	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	3 990 000 kr
	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr	975 256 kr
14.340 712 kr	15 315 968 kr	16 291 224 kr	17 266 480 kr	18 241 736 kr	19 216 992 kr	20 192 248 kr	21 167 504 kr	22 142 760 kr	23 118 016 kr	24 093 272 kr	25 068 528 kr	26 043 784 kr	27 019 040 kr	27 994 296 kr	
- 47 667 kr	- 47 667 kr	- 2 127 533 kr	- 2 127 533 kr	- 2 127 533 kr	- 2 127 533 kr	- 137 667 kr	- 137 667 kr	- 137 667 kr	- 1 925 333 kr	- 1 925 333 kr	- 1 925 333 kr	- 1 351 667 kr	- 1 351 667 kr	- 1 351 667 kr	
927 589 kr	927 589 kr	1 152 077 kr	1 152 077 kr	1 152 077 kr	837 589 kr	837 589 kr	837 589 kr	837 589 kr	950 077 kr	950 077 kr	950 077 kr	376 411 kr	376 411 kr	376 411 kr	
- 2 849 667	- 2 849 667	- 5 072 333	- 5 072 333	- 7 096 667	- 9 227 000	- 9 464 667	- 9 692 333	- 9 740 000	- 11 665 333	- 13 690 667	- 15 690 667	- 15 516 000	- 15 957 667	- 19 219 333	- 19 577 000
11 481 049 kr	12 416 635 kr	13 346 224 kr	12 184 147 kr	11 042 069 kr	9 688 982 kr	10 727 361 kr	11 365 771 kr	12 402 760 kr	11 452 883 kr	10 802 605 kr	9 562 538 kr	9 176 117 kr	8 799 707 kr	8 423 296 kr	

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

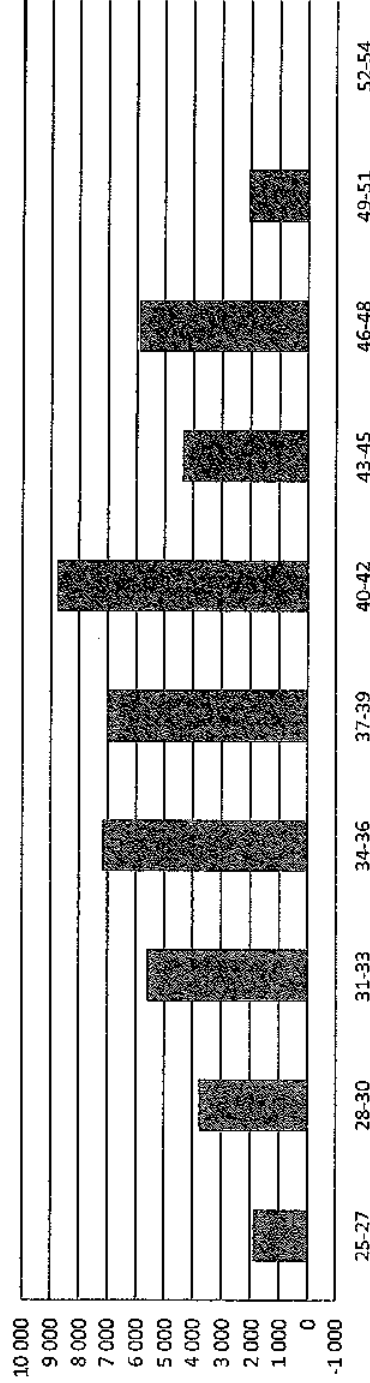
Brf Barkbåten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
 Prioritet:
 HLU/ULU:
 P/K/KIU:
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 6 670,0 m²

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	63	63	143	366	2 147	143	6 382	413	5 776	4 055	19 571 510	652 384
Rekommenderad avsättning	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957	1 957
Rekommenderad fondbehållning	1 894	3 788	5 602	7 174	6 984	8 798	4 373	5 917	2 098	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

652 tkr

98 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

1 626 tkr/år

244 kr/år/m²

K. Övriga upplysningar

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

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

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

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

Sollentuna 2022- 07-07

Riksbyggen Bostadsrättsförening Barkbåten



Kjell Drotz



Mohamad El Marghichi

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Barkbåten

Organisationsnummer 769635-6810

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 7 juli 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 2021-09-09
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-11-27
- Projektkalkyl 2022-03-10
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2021-09-09
- Driftkostnadsberäkning 2021-12-16
- Beräkning av taxeringsvärde 2021-05-19
- Kreditoffert Swedbank 2021-12-17, mail swedbank indikativa räntor 2022-07-04, mail Swedbank godkännande av 0,5% amortering år 1-3 2022-06-30
- Bygglov 2022-03-10 respektive 2022-03-11

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

Stockholm 2022-07-08


.....
Björn Olofsson

Stockholm 2022-07-08


.....
Jan-Olof Sjöholm

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