

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingsslunden

Organisationsnummer 769636-1299

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

*Blå
M*

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra 1 flerbostadshus med sammanlagt 55 lägenheter i Upplands-Bro 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:	Upplands-Bro Brogård 1:214
Areal:	1 571 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Upplands-Bro kommun 2022-04-28.
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	55
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	3 186
LOA (m ²):	56

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 3-4 våningar med källare med sammanlagt 55 lägenheter samt 1 st hyreslokaler.

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gångpassage	Last	Officialservitut	0139-P2017/11

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Förvärv av RB Odlingsslunden AB, org nr 559377-1008 *
Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader,
anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning,
mervärdesskatt, mm.

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSSKOSTNAD

172 265 000 kr

*Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i aktiebolaget RB Odlingsslunden AB som äger fastigheten Brogård 1:214 därefter kommer fastigheten att säljas vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten har beräknats till cirka 3.960.000 miljoner kronor

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 754 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	13 322 000 kr	Pantbrev	3,49	1	1,0% rak
Lån 2	13 322 000 kr	Pantbrev	3,98	2	1,0% rak
Lån 3	13 321 000 kr	Pantbrev	4,36	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-09-01.

Summa lån 39 965 000 kr

Insatser 132 300 000 kr

SUMMA FINANSIERING

172 265 000 kr

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

10/11
m

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 175 000 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.	365 000 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	112 000 kr
---------------------------------	------------

SUMMA INTÄKTER	3 652 000 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 570 000 kr
Amorteringar	399 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	320 000 kr

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

1 282 000 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
Gemensamhetslokal (Gläntan)
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Bär
M

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	7 500 kr
---	----------

SUMMA KOSTNADER	3 579 200 kr
------------------------	---------------------

Avsättning till underhållsfond.	64 000 kr
---------------------------------	-----------

SUMMA KASSAFLÖDE	8 800 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		3 652 000 kr
----------------	--	--------------

Summa Kostnader	-	3 579 200 kr
-----------------	---	--------------

Återföring Amorteringar		399 700 kr
-------------------------	--	------------

Avskrivningar	-	3 595 575 kr
---------------	---	--------------

SUMMA RESULTAT	-	3 123 075 kr
-----------------------	---	---------------------

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	56	Kontor/Butik	112 000	9 333
Summa	56		112 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					5*

* varav 5 st med laddstolpe

Det kommer att finnas 5 parkeringsplatser som tillhör Brf Odlingsslunden. Nyttjandet av parkeringsplatserna kommer debiteras nyttjaren separat.

Brf
mv

G. Nyckeltal

BOA: 3 186 m² LOA: 56 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 *	41 525
Föreningens lån *	12 544
Anskaffningsvärde *	54 069
Belåningsgrad	23,2%
Snittränta föreningens lån	3,9%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	997
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	115
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	395
Kassaflöde ***	3
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	146
Avskrivning ***	1 109

Handwritten signature

Lägenhetsförteckning

Bro Odlingsslunden, RBA (42836)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0001	1001	0	3	1	46,0 m²	2	RK	B	U	1 995 000	49 331	4 111	400	0,015537	0,015079
0002	1002	0	3	2	55,0 m²	2	RK	B	U	2 185 000	54 324	4 527	500	0,017110	0,016515
0003	1003	0	3	3	92,0 m²	4	RK	B, Wc	U	3 450 000	80 948	6 746	900	0,025495	0,026077
0004	1004	0	3	1	46,0 m²	2	RK	B	U	1 995 000	49 331	4 111	400	0,015537	0,015079
0005	1005	0	3	1	46,0 m²	2	RK	B	U	1 995 000	49 331	4 111	400	0,015537	0,015079
0006	1101	1	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0007	1102	1	3	11	55,0 m²	2	RK	B	B	2 100 000	55 024	4 585	500	0,017330	0,015873
0008	1103	1	3	12	92,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 450 000	82 258	6 855	900	0,025908	0,026077
0009	1104	1	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0010	1105	1	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0011	1106	1	3	13	29,0 m²	1	RK	B	B	1 555 000	38 384	3 199	300	0,012089	0,011754
0012	1107	1	3	32	93,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 350 000	82 813	6 901	900	0,026083	0,025321
0013	1201	2	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0014	1202	2	3	11	55,0 m²	2	RK	B	B	2 100 000	55 024	4 585	500	0,017330	0,015873
0015	1203	2	3	12	92,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 450 000	82 258	6 855	900	0,025908	0,026077
0016	1204	2	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0017	1205	2	3	10	46,0 m²	2	RK	B	B	1 995 000	50 032	4 169	400	0,015758	0,015079
0018	1206	2	3	13	29,0 m²	1	RK	B	B	1 555 000	38 384	3 199	300	0,012089	0,011754
0019	1207	2	3	14	93,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 350 000	82 813	6 901	900	0,026083	0,025321
0020	1301	3	3	22	39,0 m²	2	RK	B	B	1 800 000	46 149	3 846	400	0,014535	0,013605
0021	1302	3	3	25	51,0 m²	2	RK	B	B	2 060 000	52 805	4 400	500	0,016632	0,015571
0022	1303	3	3	21	84,0 m²	3	RK	B	B	3 490 000	73 938	6 162	800	0,023288	0,026379
0023	1304	3	3	22	39,0 m²	2	RK	B	B	1 800 000	46 149	3 846	400	0,014535	0,013605
0024	1305	3	3	22	39,0 m²	2	RK	B	B	1 800 000	46 149	3 846	400	0,014535	0,013605
0025	1306	3	3	23	27,0 m²	1	RK	B	B	1 530 000	37 274	3 106	300	0,011740	0,011565
0026	1307	3	3	24	82,0 m²	3	RK	B	B	3 160 000	72 829	6 069	800	0,022938	0,023885
0027	1001	0	3	4	47,0 m²	2	RK	B		1 795 000	49 366	4 114	400	0,015548	0,013566
0028	1002	0	3	5	40,0 m²	1	RK	B	U	1 795 000	43 785	3 649	400	0,013790	0,013568
0029	1003	0	3	6	85,0 m²	3	RK	B, Wc	U	3 350 000	74 846	6 237	800	0,023574	0,025321
0030	1101	1	3	15	47,0 m²	2	RK	B, Wc	B	1 995 000	50 586	4 216	400	0,015933	0,015079
0031	1102	1	3	16	40,0 m²	1	RK	B	B	1 795 000	44 485	3 707	400	0,014011	0,013566
0032	1103	1	3	17	29,0 m²	1	RK	B	B	1 560 000	38 384	3 199	300	0,012089	0,011791

Lägenhetsförteckning

Bro Odlingsslunden, RBA (42836)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0033	1104	1	3	33	86,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 350 000	76 101	6 342	800	0,023969	0,025321
0034	1201	2	3	15	47,0 m²	2	RK	B, Wc	B	1 995 000	50 586	4 216	400	0,015933	0,015079
0035	1202	2	3	16	40,0 m²	1	RK	B	B	1 795 000	44 485	3 707	400	0,014011	0,013568
0036	1203	2	3	17	29,0 m²	1	RK	B	B	1 560 000	38 384	3 199	300	0,012089	0,011791
0037	1204	2	3	33	86,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 350 000	76 101	6 342	800	0,023969	0,025321
0038	1301	3	3	26	39,0 m²	1	RK	B	B	1 760 000	43 930	3 661	400	0,013836	0,013303
0039	1302	3	3	27	37,0 m²	1	RK	B	B	1 760 000	42 821	3 568	400	0,013487	0,013303
0040	1303	3	3	28	26,0 m²	1	RK	B	B	1 500 000	36 720	3 060	200	0,011565	0,011338
0041	1304	3	3	29	75,0 m²	2	RK	B	B	2 960 000	66 117	5 510	700	0,020824	0,022373
0042	1001	0	4	7	85,0 m²	4	RK	B, Wc	U	3 390 000	77 065	6 422	800	0,024273	0,025624
0043	1002	0	4	8	24,0 m²	1	RK	B	U	1 395 000	34 910	2 909	200	0,010995	0,010544
0044	1003	0	4	9	83,0 m²	3	RK	B, Wc	U	3 250 000	73 737	6 145	800	0,023224	0,024565
0045	1101	1	4	34	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 390 000	78 376	6 531	800	0,024685	0,025624
0046	1102	1	4	20	49,0 m²	2	RK	B	B	2 140 000	51 696	4 308	500	0,016282	0,016175
0047	1103	1	4	18	87,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 350 000	76 656	6 388	800	0,024144	0,025321
0048	1201	2	4	34	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 390 000	78 376	6 531	800	0,024685	0,025624
0049	1202	2	4	20	49,0 m²	2	RK	B	B	2 145 000	51 696	4 308	500	0,016282	0,016213
0050	1203	2	4	18	87,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 350 000	76 656	6 388	800	0,024144	0,025321
0051	1301	3	4	19	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 390 000	78 376	6 531	800	0,024685	0,025624
0052	1302	3	4	20	49,0 m²	2	RK	B	B	2 150 000	51 696	4 308	500	0,016282	0,016251
0053	1303	3	4	18	87,0 m²	3	RK	B, Wc	B	3 350 000	76 656	6 388	800	0,024144	0,025321
0054	1401	4	4	30	75,0 m²	3	RK	B	B	3 050 000	68 336	5 695	700	0,021523	0,023054
0055	1402	4	4	31	43,0 m²	2	RK	B	B	2 100 000	48 368	4 031	400	0,015234	0,015873
55 st					3186,0					132 300 000	3 175 005	264 585	30 100	1,000000	1,000000

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 Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	997	1 016	1 037	1 058	1 079	1 100	1 215	1 375
	997	1 057	1 118	1 138	1 158	1 218	1 326	1 481
	997	1 098	1 199	1 218	1 238	1 337	1 439	1 587
		10,20	9,20	1,59	1,60	8,00	7,63	10,27
<u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	997	1 020	1 042	1 066	1 090	1 114	1 253	1 443
	997	1 060	1 123	1 146	1 169	1 232	1 358	1 538
	997	1 101	1 205	1 226	1 249	1 351	1 470	1 644
		10,52	9,40	1,76	1,87	8,16	8,81	11,87
		%	%	%	%	%	%	%
		%	%	%	%	%	%	%

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

2024

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Arsavgifter bostäder	3 175 000	3 238 500	3 303 300	3 369 300	3 436 700	3 505 500	3 870 300	4 273 100	Ökning 2% per år
Arsavgifter förbrukning bostäder	365 000	372 300	379 700	387 300	395 100	403 000	444 900	481 200	Ökning 2% per år
Arsbyror lokaler	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	112 000	Ökning 2% per år
Summa intäkter	3 652 000	3 722 800	3 795 000	3 868 600	3 943 800	4 020 500	4 427 200	4 876 300	
Kostnader									
Räntekostnader	1 570 000	1 554 300	1 538 500	1 522 800	1 507 000	1 491 200	1 412 400	1 333 800	
Amorteringar	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	
Räntekostnadsutrymme ¹⁾	320 000	316 800	313 600	310 400	307 200	304 000	286 000	272 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 282 000	1 307 600	1 333 800	1 360 500	1 387 700	1 415 400	1 563 800	1 725 400	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	7 500	7 700	7 800	8 000	8 200	8 300	9 200	10 100	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 579 200	3 586 100	3 593 400	3 601 400	3 609 800	3 618 600	3 672 100	3 740 800	
Avsättning till underhållsfond	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	8 800	72 700	137 600	203 200	270 000	337 900	691 100	1 071 500	
Äck kassaflöde	8 800	81 500	219 100	422 300	692 300	1 030 200	1 721 300	2 792 800	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 652 000	3 722 800	3 795 000	3 868 600	3 943 800	4 020 500	4 427 200	4 876 300	
Summa kostnader	- 3 579 200	- 3 586 100	- 3 593 400	- 3 601 400	- 3 609 800	- 3 618 600	- 3 672 100	- 3 740 800	
Återföring amortering	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	
Avekrävning ²⁾	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 076 359	
Årets resultat	- 3 123 075	- 3 059 175	- 2 994 275	- 2 928 675	- 2 861 875	- 2 793 975	- 2 440 775	- 1 541 159	

Amortering + avsättning till underhållsfond

463 652

463 652

463 652

463 652

463 652

463 652

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 3,49%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 3,98%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 4,36%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnads kalkyls/den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,80% -enhetshöjning av låneräntan.
²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

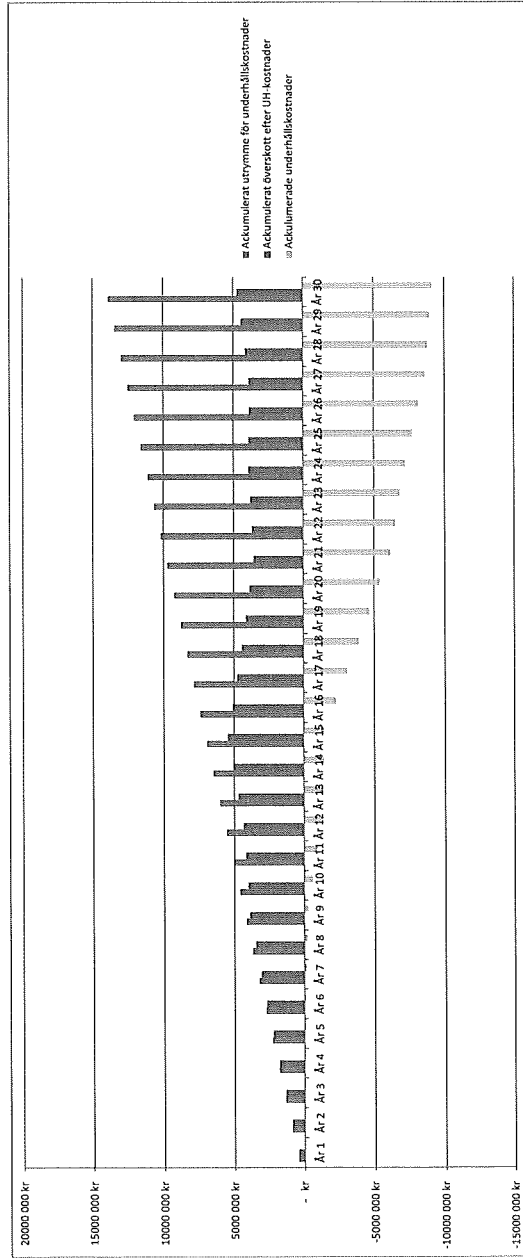
[Handwritten signature]

J. Finansieringsplan av Kommande underhållsätgärder närmaste 30 år Brf Odlingsslunden

Datum 2022-03-22
Boa: 3 184
Avsättning UH-fond kr/m²: 20
Lån: 39 665 000
Amortering/m²: 126
Summa Amortering+UH/m²: 146

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	
33 000	44 000	192 000	942 000	278 000	2 414 000	2 258 000	1 038 000	1 436 000	525 000	

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadsräkyl															
Utrymme i länestöcken (amortat)	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652
Avsättning till UH-fond	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskost	463 652 kr	927 304 kr	1 390 956 kr	1 854 608 kr	2 318 260 kr	2 781 912 kr	3 245 564 kr	3 709 216 kr	4 172 868 kr	4 636 520 kr	5 100 172 kr	5 563 824 kr	6 027 476 kr	6 491 128 kr	6 954 780 kr
Underhållskostnader															
Arliga underhållskostnader	- 11 000 kr	- 11 000 kr	- 11 000 kr	- 14 667 kr	- 14 667 kr	- 14 667 kr	- 14 667 kr	- 64 000 kr	- 64 000 kr	- 314 000 kr	- 314 000 kr	- 314 000 kr	- 92 667 kr	- 92 667 kr	- 92 667 kr
Arligt överskott/underskott	452 652 kr	452 652 kr	452 652 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	399 652 kr	399 652 kr	149 652 kr	149 652 kr	149 652 kr	370 985 kr	370 985 kr	370 985 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-11 000	-22 000	-33 000	-47 667	-62 333	-77 000	-141 000	-205 000	-269 000	-583 000	-897 000	-1 211 000	-1 303 667	-1 396 333	-1 489 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	452 652 kr	905 304 kr	1 357 956 kr	1 806 941 kr	2 255 927 kr	2 704 912 kr	3 104 564 kr	3 504 216 kr	3 903 868 kr	4 053 520 kr	4 203 172 kr	4 352 824 kr	4 723 809 kr	5 094 795 kr	5 465 780 kr



Handwritten signature/initials.

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
399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652
64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000
463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr
7 418 432 kr	7 882 084 kr	8 345 736 kr	8 809 388 kr	9 273 040 kr	9 736 692 kr	10 200 344 kr	10 663 996 kr	11 127 648 kr	11 591 300 kr	12 054 952 kr	12 518 604 kr	12 982 256 kr	13 445 908 kr	13 909 560 kr	1 920 000 kr
- 804 667 kr	- 804 667 kr	- 804 667 kr	- 752 667 kr	- 752 667 kr	- 752 667 kr	- 346 000 kr	- 346 000 kr	- 346 000 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 175 000 kr	- 175 000 kr	- 175 000 kr	
- 341 015 kr	- 341 015 kr	- 341 015 kr	- 289 015 kr	- 289 015 kr	- 289 015 kr	- 117 652 kr	- 117 652 kr	- 117 652 kr	- 15 015 kr	- 15 015 kr	- 15 015 kr	- 288 652 kr	- 288 652 kr	- 288 652 kr	
-2 283 667	-3 098 333	-3 903 000	-4 655 667	-5 408 333	-6 161 000	-6 507 000	-6 853 000	-7 199 000	-7 677 667	-8 156 333	-8 635 000	-8 810 000	-8 985 000	-9 160 000	
5 124 765 kr	4 783 751 kr	4 442 736 kr	4 153 721 kr	3 864 707 kr	3 575 692 kr	3 693 344 kr	3 810 996 kr	3 928 648 kr	3 913 633 kr	3 898 619 kr	3 883 604 kr	4 172 256 kr	4 460 908 kr	4 749 560 kr	


 2014

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Odlingsslunden (fd. Bro Trädgårdsstaden) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
Prioritet:
HLU/VLU: P/I/K/IU:
Objektnivå: Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 3 199,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	33	44	192	942	278	2 414	2 258	1 038	1 436	525	9 160 050	305 335
Rekommenderad avsättning	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916		
Rekommenderad fondbehållning	883	1 755	2 479	2 453	3 091	1 593	251	129	-391	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
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.

Bro 2022- 09-16

Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingsslunden


Namnförtydligande

Birgit Moberg


Namnförtydligande

Bengt F. Wettman

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingsslunden
Organisationsnummer 769636-1299

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2022-09-16 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.

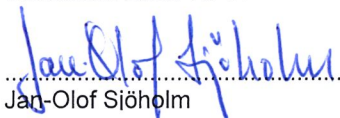
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-04-04
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-04
- ☒ Projektkalkyl 2022-06-22
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-08-17
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2022-02-04
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2022-03-16
- ☒ Kreditoftert Nordea 2022-06-01, ok höjt kreditbelopp 39.965.000 2022-10-06
- ☒ Aktuella räntor 2022-09-01
- ☒ Bygglov 2022-04-28

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

Stockholm 2022-10-11


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-10-11


Björn Olofsson

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