

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken

Organisationsnummer 769631-4371

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

JK
JT

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-04 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 29 lägenheter i Umeå 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:	Umeå Arken 12
Areal:	1 098 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Umeå kommun 2024-06-13.
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	29
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	2 170
LOA (m ²):	101

Byggnadernas utformning

Byggnaden uppförs i 4-6 våningar med vind med sammanlagt 29 lägenheter samt 1 st hyreslokaler.

Gemensamhetsanläggning/Servitut

En gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård. I kommande gemensamhetsanläggning kommer det att ingå 3 st fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 146 830 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 146 830 000 kr

/Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att /garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet)/ samt att lokalen/-erna hyrs ut till momspliktig verksamhet/. Uthyrningen för /garage och lokalen/-erna 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 72 600 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 1 838 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	8 331 000 kr	Pantbrev	4,22	1	1,0% rak
Lån 2	8 332 000 kr	Pantbrev	3,99	3	1,0% rak
Lån 3	8 332 000 kr	Pantbrev	3,83	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-04-12

** Amortering = 0,5% rak år 1-3

Summa lån 24 995 000 kr

Insatser 121 835 000 kr

SUMMA FINANSIERING 146 830 000 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 februari månad 2024.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 700 000 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 kall- och varmvatten, hushållsel samt TV/Data/tele. 311 000 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 202 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av kall- och varmvatten värme, el samt kostnad för/ TV/Data/Tele. Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen. 20 000 kr

/Intäkter bilplatser (2 st parkeringsplatser á 600 kr/månad) 14 400 kr

SUMMA INTÄKTER 2 247 400 kr

92
31

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 004 400 kr
Amorteringar	125 000 kr

<i>Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall *</i>	1 050 000 kr
---	---------------------

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

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	18 400 kr
---	-----------

SUMMA KOSTNADER	2 197 800 kr
------------------------	---------------------

Avsättning till underhållsfond.	43 000 kr
---------------------------------	-----------

SUMMA KASSAFLÖDE	6 600 kr
-------------------------	-----------------

² För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

712
3T

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		2 247 400 kr
Summa Kostnader	-	2 197 800 kr
Återföring Amorteringar		125 000 kr
Avskrivningar	-	3 031 534 kr
SUMMA RESULTAT	-	2 856 934 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	101		202 000	16 833
Summa	101		202 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					2*

* varav 2 st med motorvärmare

Föreningen kommer att teckna ett avtal om s.k.Grönt parkeringsfriköp om 15 platser med Umeå Parkerings AB.

Avtalet har en giltighetstid om tjugofem år från och med fastighetens färdigställande.

JK
ST

Lägenhetsförteckning Arken, RBA (42819)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0101	1001	0		1	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B/U	F	3 895 000	60 058	5 005	900	0,035328	0,031969
0111	1101	1		14	59,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	3 095 000	47 201	3 933	800	0,027765	0,026403
0112	1102	1		15	47,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	2 295 000	41 832	3 486	700	0,024807	0,018837
0113	1103	1		5	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	3 995 000	59 683	4 974	900	0,035108	0,032790
0121	1201	2		3	59,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	3 250 000	49 180	4 068	800	0,028930	0,026675
0122	1202	2		4	47,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	2 495 000	42 503	3 542	700	0,025002	0,020479
0123	1203	2		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 225 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,034678
0131	1301	3		8	109,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	5 495 000	78 619	6 552	1 200	0,046247	0,045102
0132	1302	3		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 325 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,035499
0141	1401	4		8	109,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	5 750 000	78 619	6 552	1 200	0,046247	0,047195
0142	1402	4		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 450 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,036525
0151	1501	5		16	109,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	6 350 000	79 626	6 636	1 200	0,046839	0,052120
0152	1501	5		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 850 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,039808
0201	1001	0		2	74,0 m²	3	RK	WcD	Ing B	F	3 850 000	58 106	4 842	900	0,034180	0,031600
0211	1101	1		2	74,0 m²	3	RK	WcD	Ing B	F	3 995 000	58 106	4 842	900	0,034180	0,032790
0212	1102	1		7	34,0 m²	1	RK	WcD		F	1 960 000	32 213	2 684	500	0,018949	0,016087
0213	1103	1		11	66,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	3 450 000	50 668	4 222	800	0,029805	0,028317
0214	1104	1		5	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	3 995 000	59 683	4 974	900	0,035108	0,032790
0221	1201	2		2	74,0 m²	3	RK	WcD	Ing B	F	4 195 000	58 106	4 842	900	0,034180	0,034432
0222	1202	2		7	34,0 m²	1	RK	WcD		F	2 095 000	32 213	2 684	500	0,018949	0,017195
0223	1203	2		6	66,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	3 695 000	52 100	4 342	800	0,030847	0,030328
0224	1204	2		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 225 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,034678
0231	1301	3		2	74,0 m²	3	RK	WcD	Ing B	F	4 595 000	58 106	4 842	900	0,034180	0,037715
0232	1302	3		9	102,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	5 395 000	73 575	6 131	1 100	0,043279	0,044281
0233	1303	3		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 325 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,035499
0241	1401	4		9	102,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	5 695 000	73 575	6 131	1 100	0,043279	0,046744
0242	1402	4		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 450 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,036525
0251	1501	5		10	106,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	6 595 000	75 364	6 280	1 200	0,044332	0,054131
0252	1501	5		13	75,0 m²	3	RK	WcD, W	Ing B	F	4 850 000	60 108	5 009	900	0,035358	0,039808
29 st					2170,0						121 835 000	1 700 000	141 666	26 100	1,000000	1,000000

ST

G. Nyckeltal

BOA: 2 170 m² LOA: 101 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 *	56 145
Föreningens lån *	11 518
Anskaffningsvärde *	67 664
Belåningsgrad	17,0%
Snittränta föreningens lån	4,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	783
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	143
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	198
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	462
Kassaflöde ****	3
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	77
Avskrivning ****	1 335

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	1 700 000	1 734 000	1 768 700	1 804 100	1 840 100	1 876 900	2 031 700	2 476 800	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	311 000	317 200	323 600	330 000	336 600	343 400	379 100	453 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 247 400	2 288 000	2 329 500	2 371 700	2 414 700	2 458 800	2 651 100	3 175 200	
Kostnader									
Räntekostnader	1 004 400	994 400	984 300	969 300	959 200	948 200	909 100	808 800	
Amorteringar	125 000	125 000	125 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	
Drittskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 090 000	1 071 000	1 062 400	1 114 300	1 136 600	1 159 300	1 254 900	1 529 700	Ökning 2% / år
Fasighetsavgift-skatt	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400	23 000	Ökning 2% / år
Summa kostnader	2 197 800	2 208 800	2 220 100	2 352 000	2 384 200	2 376 900	2 432 300	3 007 900	
Avsättning till underhållsfond	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	Erligt finans- och underhållsplan
Komponentutbyte	-	-	-	-	-	-	-	23 000	Erligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	6 800	36 200	66 400	- 23 300	7 500	38 900	175 800	124 300	
Åck kassaflöde	6 800	42 800	109 200	85 900	93 400	132 300	610 000	2 001 900	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	2 247 400	2 288 000	2 329 500	2 371 700	2 414 700	2 458 800	2 651 100	3 175 200	
Summa kostnader	- 2 197 800	- 2 208 800	- 2 220 100	- 2 352 000	- 2 384 200	- 2 376 900	- 2 432 300	- 3 007 900	
Anerföring amortering	125 000	125 000	125 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	
Avskrivning *	- 3 031 534	- 3 031 534	- 3 031 534	- 3 031 534	- 3 031 534	- 3 031 534	- 3 031 534	- 2 593 768	
Årets resultat	- 2 856 934	- 2 827 334	- 2 707 134	- 2 761 834	- 2 731 034	- 2 695 634	- 2 562 734	- 2 176 468	
Amortering + avskrivning till underhållsfond	167 976	167 976	167 976	292 952	292 952	292 952	292 952	292 952	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		4,11%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,99%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,84%							

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

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

CA
ST

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	
<p>Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</p> <p>Inflationsnivå 2%</p> <p>Räntan oförändrad</p> <p>Räntan ökar med 1 % vid konvertering*</p> <p>Räntan ökar med 2 % vid konvertering*</p>	783	799	815	832	849	866	941	1 328	
		2,02	2,03	2,01	2,02	2,03	2,03	8,72	41,13
		%	%	%	%	%	%	%	%
<p>Inflationsnivå 3%</p> <p>Räntan oförändrad</p> <p>Räntan ökar med 1 % vid konvertering*</p> <p>Räntan ökar med 2 % vid konvertering*</p>	783	798	818	834	852	871	952	1 367	
		2,24	2,15	1,97	2,17	2,18	2,18	9,33	45,68
		%	%	%	%	%	%	%	%
	783	798	853	909	925	980	1 053	1 491	
		1,87	6,93	6,52	1,77	5,91	7,51	41,58	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
	783	798	890	981	998	1 088	1 158	1 545	
		1,87	11,54	10,23	1,75	8,97	6,40	33,49	
	%	%	%	%	%	%	%	%	

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år

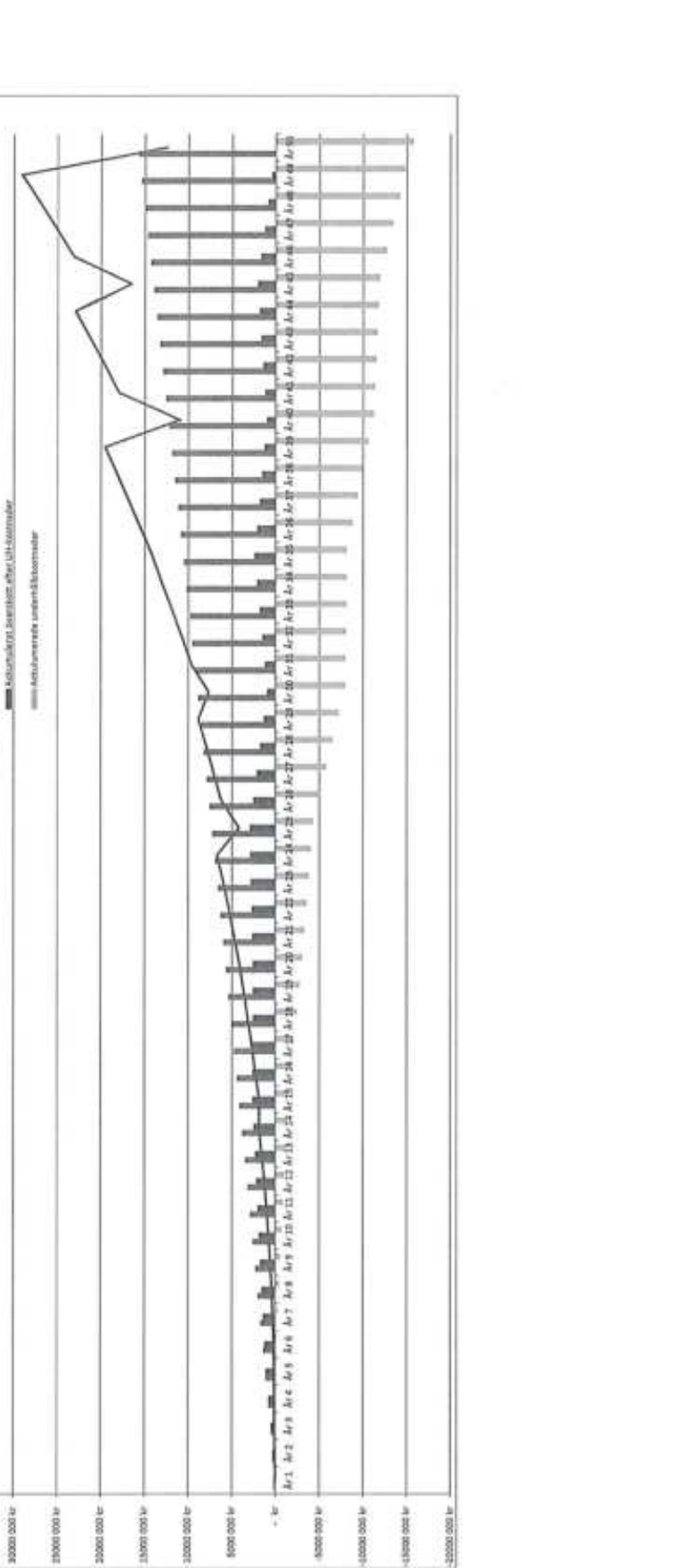
Datum	2024-02-23
Blad	2/170
Avsättning UH-fond km ²	20
Län	24 205 000
Ämnesringar	58
Summa Anordning-Ulm ¹	78

Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsållge 2024		År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-25	År 26-30	År 31-35	År 36-40	År 41-45	År 46-50	Summa
År 1-5	3	630 000	631 000	1 163 000	841 000	2 223 000	32 000	1 561 000	296 000	1 320 000	8 757 000
Kostnad enligt uh-plan komponentbyte kostnadsållge 2024		År 1-5	År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-25	År 26-30	År 31-35	År 36-40	År 41-45	År 46-50
År 1-5	0	359 000	359 000	23 000	1 898 000	1 207 000	4 958 000	3 435 000	7 100 000	19 856 000	

Finansiering av kommande underhållsåtgärder		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
Ämnesringar	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976	126 976
Ämnesringar (omkostnad)	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Arbets utrymme för underhållsåtgärder	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr	187 976 kr
Accumulerat utrymme för underhållsåtgärder	187 976 kr	326 812 kr	506 525 kr	692 109 kr	1 098 606 kr	1 396 633 kr	1 694 610 kr	1 992 687 kr	2 290 764 kr	2 588 841 kr	2 886 918 kr	3 184 995 kr	3 483 072 kr	3 781 149 kr	4 079 226 kr	4 377 303 kr

Underhållskostnader		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
Ämnesringar	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr
Arbets utrymme	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr	187 975 kr
Accumulerat utrymme efter UH-kostnader	187 975 kr	326 812 kr	506 525 kr	692 109 kr	1 098 603 kr	1 396 616 kr	1 694 610 kr	1 992 604 kr	2 290 598 kr	2 588 592 kr	2 886 586 kr	3 184 580 kr	3 482 574 kr	3 780 568 kr	4 078 562 kr	4 376 556 kr

Finansiering av kommande komponentutbyte		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
Komponentutbyte (beslut)	8 658 kr	48 148 kr	118 935 kr	165 495 kr	226 292 kr	297 089 kr	367 886 kr	438 683 kr	509 480 kr	580 277 kr	651 074 kr	721 871 kr	792 668 kr	863 465 kr	934 262 kr	1 005 059 kr
Accumulerat utrymme efter UH-kostnader	8 658 kr	48 148 kr	118 935 kr	165 495 kr	226 292 kr	297 089 kr	367 886 kr	438 683 kr	509 480 kr	580 277 kr	651 074 kr	721 871 kr	792 668 kr	863 465 kr	934 262 kr	1 005 059 kr
Accumulerat utrymme efter komponentutbyte	8 658 kr	48 148 kr	118 935 kr	165 495 kr	226 292 kr	297 089 kr	367 886 kr	438 683 kr	509 480 kr	580 277 kr	651 074 kr	721 871 kr	792 668 kr	863 465 kr	934 262 kr	1 005 059 kr



-a
ST

	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	Ar 34	Ar 35	
	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852	249 852
	57 872	59 030	60 210	61 415	62 643	63 896	65 174	66 477	67 807	69 165	70 548	71 957	73 395	74 864	76 361	77 889	79 448	81 039	82 662	84 308	86 000
	307 824 Nr	308 882 Nr	310 163 Nr	311 367 Nr	312 556 Nr	313 848 Nr	315 126 Nr	316 425 Nr	317 758 Nr	319 116 Nr	320 499 Nr	321 908 Nr	323 348 Nr	324 816 Nr	326 313 Nr	327 841 Nr	329 398 Nr	330 987 Nr	332 608 Nr	334 261 Nr	335 948 Nr
	4 425 793 Nr	4 734 775 Nr	5 044 937 Nr	5 356 304 Nr	5 668 889 Nr	5 982 747 Nr	6 297 872 Nr	6 614 301 Nr	6 932 060 Nr	7 251 176 Nr	7 571 673 Nr	7 893 582 Nr	8 216 930 Nr	8 541 746 Nr	8 868 059 Nr	9 195 800 Nr	9 525 238 Nr	9 856 298 Nr	10 188 093 Nr	10 520 186 Nr	10 852 328 Nr
	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr	- 313 048 Nr
	- 5 225 Nr	- 4 867 Nr	- 4 507 Nr	- 4 145 Nr	- 3 782 Nr	- 3 418 Nr	- 3 054 Nr	- 2 690 Nr	- 2 326 Nr	- 1 962 Nr	- 1 598 Nr	- 1 234 Nr	- 870 Nr	- 506 Nr	- 142 Nr	222 Nr	586 Nr	950 Nr	1 314 Nr	1 678 Nr	2 042 Nr
	-3 777 658	-2 065 857	-9 403 906	-3 716 085	-3 030 504	-3 270 041	-3 528 877	-3 798 813	-4 079 750	-4 371 688	-4 675 626	-4 990 564	-5 316 503	-5 653 441	-5 991 379	-6 339 317	-6 697 255	-7 065 193	-7 443 131	-7 831 069	-8 229 007
	2 647 985 Nr	2 643 318 Nr	2 641 031 Nr	2 639 248 Nr	2 636 965 Nr	2 634 182 Nr	2 630 899 Nr	2 627 116 Nr	2 622 833 Nr	2 618 050 Nr	2 612 767 Nr	2 606 984 Nr	2 600 601 Nr	2 593 618 Nr	2 586 035 Nr	2 577 852 Nr	2 569 069 Nr	2 559 686 Nr	2 549 703 Nr	2 539 120 Nr	2 527 837 Nr
	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr	33 507 Nr
	2 319 524 Nr	2 726 846 Nr	3 170 828 Nr	3 661 082 Nr	4 189 192 Nr	4 755 763 Nr	5 347 483 Nr	5 960 933 Nr	6 603 803 Nr	7 274 703 Nr	7 971 333 Nr	8 692 393 Nr	9 437 593 Nr	10 207 633 Nr	11 002 313 Nr	11 822 433 Nr	12 667 893 Nr	13 538 693 Nr	14 435 733 Nr	15 359 013 Nr	16 303 553 Nr
	2 315 524 Nr	2 726 846 Nr	3 170 828 Nr	3 661 082 Nr	4 189 192 Nr	4 755 763 Nr	5 347 483 Nr	5 960 933 Nr	6 603 803 Nr	7 274 703 Nr	7 971 333 Nr	8 692 393 Nr	9 437 593 Nr	10 207 633 Nr	11 002 313 Nr	11 822 433 Nr	12 667 893 Nr	13 538 693 Nr	14 435 733 Nr	15 359 013 Nr	16 303 553 Nr

52
51

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
249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952
81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855	81 855
337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947	337 947
19 289 122	11 196 769	11 538 150	11 877 461	12 320 437	12 865 325	13 512 132	13 260 865	13 611 574	13 964 299	14 319 079	14 675 955	15 034 989	15 396 165	15 759 598
- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356	- 524 356
- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418	- 288 418
- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754	- 2 717 754
- 3 143 238	1 854 839	1 665 695	1 288 541	1 095 211	1 219 232	1 459 474	1 685 451	1 872 484	2 085 493	2 339 174	2 624 652	2 940 869	3 298 867	3 699 617
15 445 501	16 775 496	18 156 558	19 682 568	21 358 424	23 187 043	25 164 368	27 296 515	29 583 516	32 026 516	34 624 516	37 378 516	40 288 516	43 354 516	46 577 516
15 448 501	16 775 496	18 156 558	19 812 568	21 580 568	23 459 568	25 448 568	27 548 568	29 759 568	32 081 568	34 514 568	37 058 568	39 812 568	42 777 568	45 954 568

10
35

Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

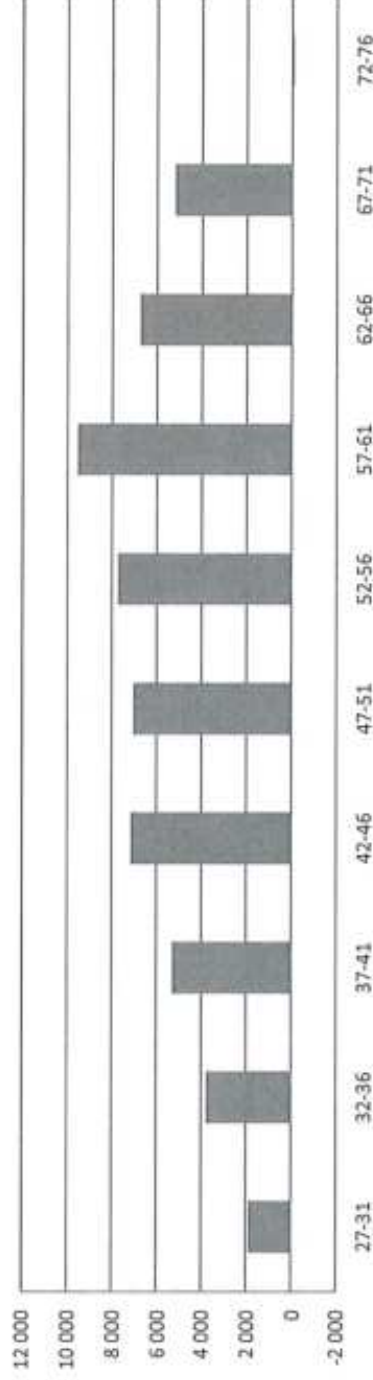
RBA Arken Umeå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027
 Prioritet:
 HLUVLU:
 PJKIJU: KOMP
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkning: 2 173,0 m²

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	359	23	1 999	1 201	71	4 868	3 435	7 100	18 856 068	377 121
Rekommenderad avsättning	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886		
Rekommenderad fondbehållning	1 886	3 771	5 298	7 161	7 047	7 731	9 546	6 763	5 214	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 377 tkr
 Rek. avs. per åriarea: 174 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 443 tkr/år
 Evig kostnad per åriarea: 204 kr/år/m²

Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

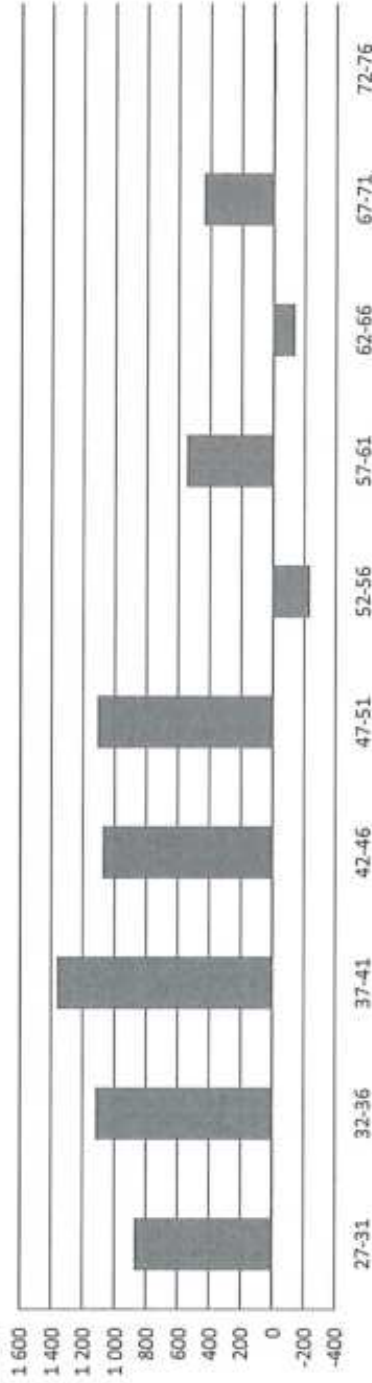
RBA Arken Umeå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027
 Prioritet:
 HLJ/VLU:
 P/LJ/K/U: PU
 Objektivvä:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 2 275,0 m²

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	3	630	631	1 163	841	2 223	92	1 561	296	1 320	8 758 363	175 167
Rekommenderad avsättning	876	876	876	876	876	876	876	876	876	876		
Rekommenderad fondbehållning	873	1 119	1 364	1 077	1 111	-235	549	-136	444	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 kr

175 kr

 77 kr/år/m²

0 kr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

203 kr/år

 89 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 och komponentutbyte, Kapitel J.

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

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

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

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

Umeå 2024-08-19

Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken



Namnförtydligande

Thomas Rolen



Namnförtydligande

JIMMY TÖRNECRANTZ

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken

Organisationsnummer 769631-4371

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2024-08-19. 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 2024-09-03
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-06-03
- Projektkalkyl 2024-02-26
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-03-01
- Situationsplan daterad 2024-01-30]
- Driftkostnadsberäkning 2024-02-26
- Driftkostnadsberäkning Samff, [månad] [År]
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-02-27
- Kreditoffert SBAB 2024-04-15
- Aktuella räntenivåer per 2024-09-09
- Bygglov 2024-06-13

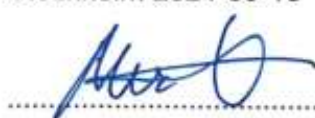
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2024-09-16



Daniel Eriksson

Stockholm 2024-09-16



Björn Olofsson

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