

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortrongränd

Organisationsnummer 769641-4809

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Lejongapet 6
Areal:	3 918 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Skellefteå kommun 2024-04-10.
Antal Byggnader:	20
Byggnadstyp:	Radhus
Antal lgh:	20
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	1 970
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

20 radhus med sammanlagt 20 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gång- och cykelväg	Last	Officialservitut	2482K-2022/133.1

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda februari månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 310 000 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 hushållsel, kallvatten och fiber/TV. 256 800 kr

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för fjärrvärme, sophämtning direkt med leverantör. Bedömd kostnad 1.500 kr/månad.

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

SUMMA INTÄKTER

1 566 800 kr

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		1 566 800 kr
Summa Kostnader	-	1 457 900 kr
Återföring Amorteringar		203 600 kr
Avskrivningar	-	1 869 750 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 557 250 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

G. Nyckeltal

BOA: 1 970 m² LOA: 0 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 *	33 066
Föreningens lån *	10 335
Anskaffningsvärde *	43 401
Belåningsgrad	23,8%
Snittränta föreningens lån	4,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	665
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	130
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	225
Kassaflöde ****	2
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	156
Avskrivning ****	949

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	665	678	692	706	720	734	798	1 110
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	665	678	691	705	818	831	891	1 192
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	665	678	691	705	917	929	984	1 275
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	665	680	694	708	723	738	805	1 145
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	665	680	695	711	826	841	904	1 257
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	665	680	694	706	920	933	987	1 288
		%	%	%	%	%	%	%
		2,00	2,00	2,00	2,05	2,01	1,98	8,68
		1,92	1,99	2,01	2,29	1,62	1,62	7,16
		1,92	1,99	2,01	2,05	1,33	1,33	5,96
		2,30	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	9,10
		2,22	2,29	2,29	2,29	1,89	1,89	7,48
		2,22	2,05	1,83	1,83	1,40	1,40	5,83

† Årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

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-28	Ar-30	Ar-31	Ar-32	Ar-33	Ar-34	Ar-35
203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604
139 970	148 538	151 508	154 539	157 629	160 762	163 988	167 277	170 823	174 035	177 518	181 068	184 688	188 382	192 149	195 992	199 912	203 910	208 004	203 604
343 574 kr	348 229 kr	352 142 kr	355 112 kr	358 143 kr	361 233 kr	364 386 kr	367 602 kr	370 881 kr	374 227 kr	377 639 kr	381 120 kr	384 671 kr	388 292 kr	391 895 kr	395 553 kr	399 266 kr	402 936 kr	406 574 kr	407 574 kr
5 196 150 kr	5 542 523 kr	5 891 752 kr	6 243 894 kr	6 599 006 kr	6 957 149 kr	7 318 382 kr	7 682 768 kr	8 050 370 kr	8 421 251 kr	8 795 478 kr	9 173 118 kr	9 554 238 kr	9 938 808 kr	10 327 200 kr	10 719 166 kr	11 114 839 kr	11 514 535 kr	11 918 051 kr	12 325 568 kr
- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr	- 318 432 kr
25 142 kr	27 941 kr	30 789 kr	33 709 kr	36 680 kr	39 624 kr	42 539 kr	45 424 kr	48 280 kr	51 107 kr	53 906 kr	56 677 kr	59 421 kr	62 138 kr	64 828 kr	67 491 kr	70 126 kr	72 743 kr	75 343 kr	77 926 kr
-3 904 060	-4 222 483	-4 540 925	-4 859 359	-5 177 790	-5 496 221	-5 814 652	-6 133 083	-6 451 514	-6 770 945	-7 091 376	-7 411 807	-7 732 238	-8 052 669	-8 373 100	-8 693 531	-9 013 962	-9 334 393	-9 654 824	-9 975 255
1 292 089 kr	1 320 030 kr	1 350 827 kr	1 384 536 kr	1 421 216 kr	1 460 798 kr	1 503 333 kr	1 549 871 kr	1 600 464 kr	1 655 152 kr	1 713 987 kr	1 776 021 kr	1 841 306 kr	1 908 903 kr	1 978 884 kr	2 051 221 kr	2 126 986 kr	2 206 251 kr	2 289 006 kr	2 375 341 kr
3 509 631 kr	3 783 425 kr	4 088 530 kr	4 425 413 kr	4 794 542 kr	5 196 403 kr	5 631 489 kr	6 100 285 kr	6 603 339 kr	7 141 140 kr	7 718 196 kr	8 335 122 kr	8 992 028 kr	9 689 514 kr	10 427 280 kr	11 205 926 kr	12 025 152 kr	12 884 558 kr	13 784 724 kr	14 725 250 kr
3 509 631 kr	3 783 425 kr	4 088 530 kr	4 425 413 kr	4 794 542 kr	5 196 403 kr	5 631 489 kr	6 100 285 kr	6 603 339 kr	7 141 140 kr	7 718 196 kr	8 335 122 kr	8 992 028 kr	9 689 514 kr	10 427 280 kr	11 205 926 kr	12 025 152 kr	12 884 558 kr	13 784 724 kr	14 725 250 kr

Fondavsättning 50 år

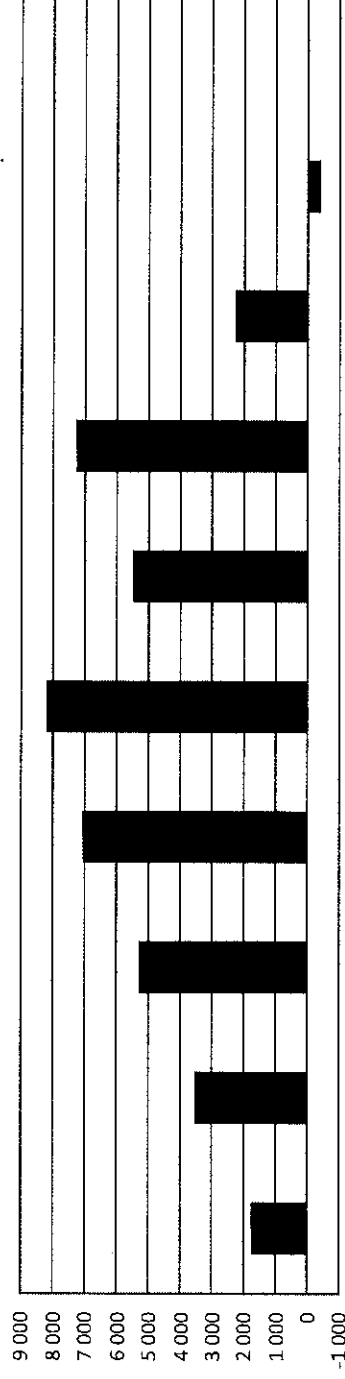
232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
 Prioritet: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 HLUV/LU: Metnod för fondering: Ange slutvärde
 P/U/K/J/U: KOMP Area för nyckeltalsberäkn: 1 969,0 m²
 Objektivå:

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	0	0	631	4 449	0	6 751	4 465	1 359	17 655 456	353 109
Rekommenderad avsättning	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766	1 766		
Rekommenderad fondbehållning	1 766	3 531	5 297	7 062	8 196	5 513	7 279	2 293	-406	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

353 tkr

179 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

534 tkr/år

271 kr/år/m²

Besiktningrapport

232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
 HLU/VLU:
 P//K//U:
 Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

Brf Hjortrongränd Skellefteå

Övergripande underhåll

Övergripande underhåll

Mark:	M01 Vegetationsytor						
SD212121	Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	715,0	m2	2035	10	2025	16 409
SD239111	Planteringar, byte ca 25%	188,0	m2	2035	10	2025	24 111
Mark:	M02 Markbeläggningar						
SD321121	Omläggning/lagning stenmjöl, ca 20 % av ytan	66,0	m2	2035	10	2025	10 247
Mark:	M03 Utrustning i utemiljö						
SD471000	Utemöbler (Löpande underhåll/utbyte)	3 000,0	kr	2030	5	2025	4 050
SD489111	Lagning stödmur betong (Nivåskillnad huskroppar)	20,0	m2	2045	20	2025	12 879
Mark:	M04 Lekytor						
SD511121	Renovering lekplats liten	1,0	st	2035	10	2025	9 450
SD511122	Byte lekplats liten	1,0	st	2055	30	2025	43 875
Mark:	M05 Ledningar						
SC414111	Byte dränledning	150,0	m	2075	50	2025	205 133
SD641111	Slamsugning dagvattenbrunnar	6,0	st	2030	5	2025	9 113
System:	S01 VA						
SC431321	Stampspolning	20,0	st	2033	8	2025	21 735
System:	S02 Värme						
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet	20,0	st	2085	60	2025	841 050
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	20,0	st	2050	25	2025	132 300
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	1 969,0	m2	2050	25	2025	13 291
System:	S03 Ventilation						
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	1 969,0	m2	2040	15	2025	66 454
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	1 969,0	m2	2040	15	2025	55 821
System:	S05 Myndighetsbesiktningar						
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system	1 969,0	m2	2028	3	2025	21 265

Hus 1 Lejongapet 6

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212221	Takplåt, plan/bandtäckt, målning	725,0	m2	2040	15	2025	337 669
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	725,0	m2	2070	45	2025	1 471 061
SC213311	Takfot, målning	202,0	m	2040	15	2025	33 269
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	725,0	m2	2070	45	2025	486 439
SC291132	Takfotsställning	1 185,0	m2	2040	15	2025	222 365
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	143,0	m	2055	30	2025	137 066
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	70,0	m	2055	30	2025	118 125
SC241121	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, målning	650,0	m2	2035	10	2025	480 870
SC241122	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	650,0	m2	2065	40	2025	2 836 080
SC291112	Fasadställning, bred (Helrenovering fasad)	1 185,0	m2	2065	40	2025	358 344
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Räknar med en per dörr)	22,0	st	2050	25	2025	96 525

Underhållsplan 50 år

232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
 Prioritet: 1.35
 HLUM/LU: Inkl. moms och administrativa kostnader
 Plik/LU: Ingen
 Objekt/nivå: Kodstruktur - Nivå 6

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212221 Takplåt, plan/bandtäckt, målning	0	0	825	0	0	825	0	0	825	0	2 474 523	49 490
SC212224 Takplåt, plan/bandtäckt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	3 593	0	3 593 446	71 869
SC213112 Hängrännor galvanlack, byte	0	0	0	0	0	396	0	0	0	0	395 860	7 917
SC213212 Stuprör galvanlack, byte	0	0	0	0	0	304	0	0	0	0	303 760	6 075
SC213311 Takfot, målning	0	0	57	0	0	57	0	0	57	0	171 945	3 439
SC214121 Gångbyggor, räcken, snörasskydd etc, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	877	0	876 930	17 539
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490	489 671	9 793
SC233211 Dörrar trä, målning	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	98 275	1 966
SC233213 Dörrar trä, byte	0	0	0	0	0	334	0	0	0	0	334 340	6 687
SC241111 Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	0	123	0	123	0	123	0	123	0	123	615 205	12 304
SC241112 Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	800	0	0	799 502	15 990
SC241121 Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, målning	0	892	0	892	0	892	0	892	0	892	4 460 990	89 220
SC241122 Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	5 262	0	0	5 262 019	105 240
SC291112 Fasadsfällning, bred	0	0	0	0	0	0	0	618	0	0	617 803	12 356
SC291132 Takfölsställning	0	0	383	0	0	383	0	0	383	0	1 150 104	23 002
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	563	0	0	0	0	563 313	11 266
SC414111 Byte dränledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205	205 132	4 103
SC431321 Stampsplining	0	22	0	22	0	0	22	22	0	22	130 410	2 608
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	132	0	0	0	0	132	284 600	5 292
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	26 580	532
SC471111 Renovering FTX-aggregat ca 150 l/s.	0	0	346	0	0	0	0	0	346	0	681 200	13 824
SC471112 Byte FTX-aggregat ca 150 l/s.	0	0	0	0	0	2 365	0	0	0	0	2 365 200	47 304
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	0	66	0	0	66	0	0	66	0	199 359	3 987
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	56	0	0	56	0	0	56	0	167 463	3 348
SC521261 Exteriobermålning på vägg/fak, byte	0	0	0	0	176	0	0	0	0	176	351 000	7 020
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	21	43	43	21	43	43	21	43	43	21	340 240	6 805
SD212121 Gräsyta, kompletteringsådd ca 10% av ytan	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	82 045	1 641
SD239111 Planteringar, byte ca 25%	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	120 555	2 411
SD321121 Ornläggning/lagning stenmjöl, ca 20 % av ytan	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	51 230	1 025
SD331112 Byte trädäck/träll	0	0	0	0	314	0	0	0	0	314	627 856	12 557
SD471000 Utemöbler	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40 500	810
SD469111 Lagning stödmur betong	0	0	0	13	0	0	0	13	0	0	25 768	515
SD511121 Renovering lekplats liten	0	9	0	9	0	9	0	9	0	9	47 250	945

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.

Skellefteå 2024-06-25

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortrongränd



Egon Andersson

Namnförtydligande



Monica Sjöström Bäcklund

Namnförtydligande

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortrongränd
Organisationsnummer 769641-4809

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 25 juni 2024 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.

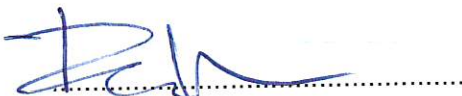
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-02-16
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-02-06
- Projektkalkyl 2024-02-20
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-03-08
- Utkast köpekontrakt Riksbyggen - Skellefteå kommun 2024-04-24
- Situationsplan daterad 2024-01-31
- Driftkostnadsberäkning 2024.02-22
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-03-11
- Kreditoffert Danske Bank 2024-06-17
- Bygglov 2024-04-10

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

Stockholm 240823


Peter Wipp

Stockholm 240823


Daniel Eriksson

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