

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparvalvet

Organisationsnummer 769636-4947

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-07-13 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 två flerbostadshus med sammanlagt 63 lägenheter i Västerås 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 fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Västerås Verkstaden 23, del av
Areal:	Ca 2340 m ²
Bygglöv:	Bygglöv har lämnats av Västerås kommun 2023-05-25.
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	63
Antal lokaler:	4
BOA (m ²):	4 548
LOA (m ²):	427

Byggnadernas utformning

Ett flerbostadshus på 7 våningar med källare och ett flerbostadshus på 8 våningar med sammanlagt 63 lägenheter samt 4 hyreslokaler.

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

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för att tillgodose fastigheternas behov av parkeringsplatser, gator, gemensamhetslokal m.m. inom området.

Övrigt

För att erhålla ett lägre parkeringstal har avtal tecknats med Västerås Parkerings AB om genomförande och uppföljning av bilpool och mobility management-åtgärder och det innebär att särskilda åtagande kommer att gälla för fastigheten.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 262 500 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 262 500 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att lokalerna hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen för lokalerna 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 126 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 5 629 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	18 067 000 kr	Pantbrev	4,01	3	1,0% rak
Lån 2	18 067 000 kr	Pantbrev	3,86	4	1,0% rak
Lån 3	18 068 000 kr	Pantbrev	3,78	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-02-19

Summa lån 54 202 000 kr

Insatser 208 298 000 kr

SUMMA FINANSIERING 262 500 000 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

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 943 100 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 och hushållsel. 646 700 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 854 000 kr

SUMMA INTÄKTER 5 443 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 097 000 kr
Amorteringar	542 000 kr

<i>Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *</i>	2 351 900 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
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Mobilitet (bilpool)
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsförening	- kr
--	------

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	56 300 kr
Hyra parkeringsplatser till bilpool	36 000 kr
SUMMA KOSTNADER	5 083 200 kr
Avsättning till underhållsfond.	327 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	33 600 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		5 443 800 kr
Summa Kostnader	-	5 083 200 kr
Återföring Amorteringar		542 000 kr
Avskrivningar	-	5 020 625 kr
SUMMA RESULTAT	-	4 118 025 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	57	Butik/kontor	114 000	9 500
2	99	Butik/kontor	198 000	16 500
3	180	Butik/kontor	360 000	30 000
4	91	Butik/kontor	182 000	15 167
Summa	427		854 000	

Parkering kommer att inrättas som gemensamhetsanläggning. Parkeringarna är gemensamt med ytterligare fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av parkeringsplatser sker via samfällighetsförening. Vid inflyttning kommer parkeringsanläggningarna inte vara klara, parkering sker då på anvisad plats.

Hyra för parkeringsplats kommer att vara inom spannet 800-1200 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar för första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften.

Lägenhetsförteckning Kopparvalvet, RBA (127212)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats					
0101	1001	0	7	7	1	1	55,0 m ²	2	RK	B	U	F	2 175 000	50 883	4 240	700	0,012904	0,010442	0,010442					
0102	1002	0	7	7	2	2	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	F	3 483 000	70 163	5 847	1 000	0,017794	0,016721	0,016721					
0111	1101	1	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 065 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,014714	0,014714					
0112	1102	1	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 370 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,006577	0,006577					
0113	1103	1	7	7	5	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 300 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,011042	0,011042					
0114	1104	1	7	7	6	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 295 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,011018	0,011018					
0115	1105	1	7	7	7	7	45,0 m ²	2	RK	B	B	F	1 995 000	46 160	3 847	500	0,011706	0,009578	0,009578					
0116	1106	1	7	7	8	8	78,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 375 000	65 074	5 423	900	0,016503	0,016203	0,016203					
0121	1201	2	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 115 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,014954	0,014954					
0122	1202	2	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 395 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,006697	0,006697					
0123	1203	2	7	7	5	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 340 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,011234	0,011234					
0124	1204	2	7	7	6	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 335 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,011210	0,011210					
0125	1205	2	7	7	7	7	45,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 045 000	46 160	3 847	500	0,011706	0,009818	0,009818					
0126	1206	2	7	7	8	8	78,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 425 000	65 074	5 423	900	0,016503	0,016443	0,016443					
0131	1301	3	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 165 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,015195	0,015195					
0132	1302	3	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 420 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,006817	0,006817					
0133	1303	3	7	7	5	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 380 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,011426	0,011426					
0134	1304	3	7	7	6	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 375 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,011402	0,011402					
0135	1305	3	7	7	7	7	45,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 095 000	46 160	3 847	500	0,011706	0,010058	0,010058					
0136	1306	3	7	7	8	8	78,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 475 000	65 074	5 423	900	0,016503	0,016683	0,016683					
0141	1401	4	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 215 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,015435	0,015435					
0142	1402	4	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 455 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,006985	0,006985					
0143	1403	4	7	7	5	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 420 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,011618	0,011618					
0144	1404	4	7	7	6	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 415 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,011594	0,011594					
0145	1405	4	7	7	9	9	125,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	F	5 195 000	96 639	8 053	1 500	0,024509	0,024940	0,024940					
0151	1501	5	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 265 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,015675	0,015675					
0152	1502	5	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 500 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,007201	0,007201					
0153	1503	5	7	7	5	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 460 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,011810	0,011810					
0154	1504	5	7	7	6	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 455 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,011786	0,011786					
0155	1505	5	7	7	9	9	125,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	F	5 395 000	96 639	8 053	1 500	0,024509	0,025900	0,025900					
0161	1601	6	7	7	3	3	69,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 345 000	60 473	5 039	800	0,015336	0,016059	0,016059					
0162	1602	6	7	7	4	4	34,0 m ²	1	RK	B	B	F	1 545 000	38 492	3 208	400	0,009762	0,007417	0,007417					

Lägenhetsförteckning Kopparvalvet, RBA (127212)

Lägenhetsbeskrivning												Ekonomisk data						
ObjNr	Grunddata			Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr M															
0163	1603	6	7	5	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 520 000	51 272	4 273	700	0,013003	0,012098	
0164	1604	6	7	6	54,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 515 000	50 761	4 230	600	0,012873	0,012074	
0165	1605	6	7	9	125,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	F		5 595 000	96 639	8 053	1 500	0,024509	0,026861	
0211	1101	1	8	10	76,0 m ²	3	RK	B	U	F		3 375 000	63 372	5 281	900	0,016071	0,016203	
0212	1102	1	8	11	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/U	F		3 915 000	71 022	5 918	1 000	0,018012	0,018795	
0213	1103	1	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 015 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,019275	
0214	1104	1	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 415 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,016395	
0221	1201	2	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 095 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,019659	
0222	1202	2	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		3 875 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,018603	
0223	1203	2	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 090 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,019635	
0224	1204	2	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 455 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,016635	
0231	1301	3	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 170 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,020019	
0232	1302	3	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		3 935 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,018891	
0233	1303	3	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 165 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,019995	
0234	1304	3	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 515 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,016875	
0241	1401	4	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 245 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,020380	
0242	1402	4	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		3 995 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,019179	
0243	1403	4	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 240 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,020355	
0244	1404	4	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 565 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,017115	
0251	1501	5	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 320 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,020740	
0252	1502	5	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		4 055 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,019467	
0253	1503	5	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 315 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,020715	
0254	1504	5	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 615 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,017355	
0261	1601	6	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 520 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,021700	
0262	1602	6	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		4 255 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,020427	
0263	1603	6	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 515 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,021676	
0264	1604	6	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 815 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,018315	
0271	1701	7	8	14	93,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 720 000	76 831	6 403	1 100	0,019485	0,022660	
0272	1702	7	8	15	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	F		4 445 000	69 675	5 806	1 000	0,017670	0,021340	
0273	1703	7	8	12	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 715 000	75 297	6 275	1 100	0,019096	0,022636	
0274	1704	7	8	13	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		4 015 000	64 563	5 380	900	0,016374	0,019275	
63 st													208 298 000	3 943 103	328 594	53 900	0,999999	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 4 548 m² LOA: 427 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 *	45 800
Föreningens lån *	11 918
Anskaffningsvärde *	57 718
Belåningsgrad	20,6%
Snittränta föreningens lån	3,9%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	867
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	142
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	473
Kassaflöde ****	7
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	191
Avskrivning ****	1 009

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	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 943 100	4 022 000	4 102 400	4 184 500	4 268 200	4 353 500	4 712 400	5 744 400	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	646 700	659 600	672 800	686 200	700 000	714 000	788 300	942 100	Ökning 2% per år
Årsavgifter lokaler	854 000	871 100	888 500	906 300	924 400	942 900	1 020 600	1 244 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter	5 443 800	5 552 700	5 663 700	5 777 000	5 892 600	6 010 400	6 521 300	7 930 600	
Kostnader									
Räntekostnader	2 097 000	2 075 900	2 054 900	2 033 800	2 012 800	1 991 700	1 907 500	1 697 000	
Amorteringar	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 351 900	2 398 900	2 446 900	2 495 800	2 545 700	2 596 700	2 810 700	3 426 200	Ökning 2 % / år
Driftnetto sammf	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fastighetsavgift/skatt	56 300	57 400	58 600	59 700	60 900	62 200	67 300	84 300	Ökning 2 % / år
Hyra parkeringsplatser bilpool	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	
Summa kostnader	5 083 200	5 110 200	5 138 400	5 167 300	5 197 400	5 144 300	5 279 200	5 848 500	
Avsättning till underhållsfond	327 000	327 000	327 000	327 000	359 700	359 700	395 670	523 274	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	33 600	115 500	198 300	282 700	335 500	506 400	846 430	1 558 826	
Ack kassaflöde	33 600	149 100	347 400	630 100	965 600	1 472 000	4 355 800	16 919 000	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	5 443 800	5 552 700	5 663 700	5 777 000	5 892 600	6 010 400	6 521 300	7 930 600	
Summa kostnader	- 5 083 200	- 5 110 200	- 5 138 400	- 5 167 300	- 5 197 400	- 5 144 300	- 5 279 200	- 5 848 500	
Aterföring amortering	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	542 000	
Avskrivning 2	- 5 020 625	- 5 020 625	- 5 020 625	- 5 020 625	- 5 020 625	- 5 020 625	- 5 020 625	- 4 295 625	
Årets resultat	- 4 118 025	- 4 036 125	- 3 953 325	- 3 868 925	- 3 783 425	- 3 612 525	- 3 236 525	- 1 671 525	
Amortering + avsättning till underhållsfond	869 024	869 024	869 024	869 024	901 724	901 724	937 694	1 065 298	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		4,01%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,86%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,78%							

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls upprättande.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Käslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	
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*	867	884	902	920	938	957	1 040	1 263	
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	8,60	
		1,94	2,00	6,26	5,84	5,47	5,47	7,25	
		1,94	2,00	10,51	9,38	8,46	8,46	6,16	
<u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	867	889	910	930	944	985	1 075	1 327	
		2,57	2,28	2,29	1,49	4,33	9,10	23,50	
		2,50	2,53	6,74	5,58	7,80	7,80	7,67	
		2,50	2,28	10,49	9,07	10,44	10,44	6,16	

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

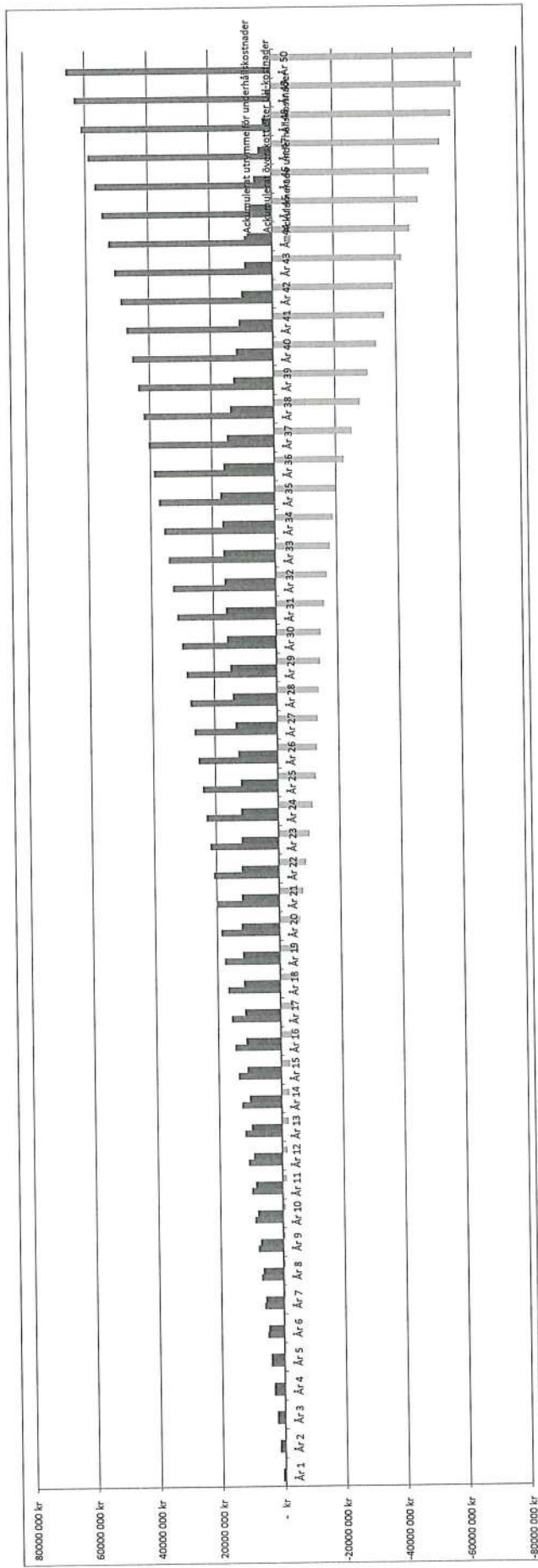
*Käslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år Kopparlvet

Årliga UH-kostnader kostnadsläge år 2024

Datum	2024-01-11	73 000	1 941 000	3 762 000	5 791 000	7 911 000	10 122 000	12 333 000	14 544 000	16 755 000	18 966 000	21 177 000
Boa:	4 546											
Avsättning UH-fond kr/m²:	72											
Lån:	54 202 000											
Amortering/m²:	119											
Summa Amortering+UH/m²:	191											

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Finansiering kommande underhåll	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024
Utrymme i länsstocken (amorterat)	327 000	327 000	327 000	327 000	359 700	359 700	359 700	359 700	359 700	359 700	359 670	359 670	359 670	359 670	359 670
Avsättning till UH-fond	869 024 kr	869 024 kr	869 024 kr	869 024 kr	901 724 kr	901 724 kr	901 724 kr	901 724 kr	901 724 kr	937 694 kr	937 694 kr	937 694 kr	937 694 kr	937 694 kr	937 694 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader	1 738 048 kr	2 607 072 kr	3 476 086 kr	4 377 820 kr	5 279 544 kr	6 181 268 kr	7 082 992 kr	7 984 716 kr	8 892 410 kr	9 800 104 kr	10 797 798 kr	11 735 492 kr	12 673 186 kr	13 670 231 kr	
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader		- 14 600 kr	- 14 600 kr	- 14 600 kr	- 157 400 kr	- 157 400 kr	- 157 400 kr	- 157 400 kr	- 157 400 kr	- 388 200 kr	- 388 200 kr	- 388 200 kr	- 388 200 kr	- 388 200 kr	- 388 200 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	854 424 kr	854 424 kr	854 424 kr	854 424 kr	887 124 kr	744 324 kr	744 324 kr	744 324 kr	744 324 kr	780 294 kr	549 494 kr	549 494 kr	549 494 kr	549 494 kr	608 845 kr
Årligt överskott/blunderskott	-14 600	-29 200	-43 800	-58 400	-73 000	-87 600	-102 200	-116 800	-131 400	-146 000	-160 600	-175 200	-189 800	-204 400	-219 000
Akkumulerade underhållskostnader	854 424 kr	1 708 848 kr	2 563 272 kr	3 417 696 kr	4 304 820 kr	5 049 144 kr	5 793 468 kr	6 537 792 kr	7 282 116 kr	8 062 410 kr	8 811 904 kr	9 511 398 kr	10 160 892 kr	10 760 386 kr	11 319 880 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024
455 021	455 021	455 021	455 021	523 274	523 274	523 274	523 274	523 274	523 274	523 274	654 092	654 092	654 092	654 092	817 615	817 615	817 615
997 045 kr	997 045 kr	997 045 kr	997 045 kr	1 065 298 kr	1 065 298 kr	1 065 298 kr	1 065 298 kr	1 065 298 kr	1 196 116 kr	1 196 116 kr	1 196 116 kr	1 196 116 kr	1 196 116 kr	1 359 639 kr	1 359 639 kr	1 359 639 kr	1 359 639 kr
14 667 275 kr	15 664 320 kr	16 661 364 kr	17 658 409 kr	18 723 706 kr	19 789 004 kr	20 854 301 kr	21 919 599 kr	22 984 896 kr	24 181 012 kr	25 377 128 kr	26 573 244 kr	27 769 360 kr	28 965 476 kr	30 325 115 kr	31 684 754 kr	33 044 393 kr	34 404 032 kr
- 752 400 kr	- 752 400 kr	- 752 400 kr	- 752 400 kr	- 752 400 kr	- 1 158 200 kr	- 1 158 200 kr	- 1 158 200 kr	- 1 158 200 kr	- 1 158 200 kr	- 443 200 kr	- 443 200 kr	- 443 200 kr	- 443 200 kr	- 443 200 kr	- 1 062 800 kr	- 1 062 800 kr	- 1 062 800 kr
244 645 kr	244 645 kr	244 645 kr	244 645 kr	312 898 kr	312 898 kr	312 898 kr	312 898 kr	312 898 kr	312 898 kr	37 916 kr	752 916 kr	752 916 kr	752 916 kr	752 916 kr	916 439 kr	296 839 kr	296 839 kr
-3 563 400	-4 305 800	-5 058 200	-5 810 600	-6 563 000	-7 315 400	-8 067 800	-8 820 200	-9 572 600	-10 325 000	-11 077 400	-11 829 800	-12 582 200	-13 334 600	-14 087 000	-14 839 400	-15 591 800	-16 344 200
11 113 875 kr	11 358 520 kr	11 603 164 kr	11 847 809 kr	12 160 706 kr	12 067 804 kr	12 067 804 kr	11 881 999 kr	11 789 096 kr	11 827 012 kr	12 579 928 kr	13 332 844 kr	14 085 760 kr	14 838 676 kr	15 755 115 kr	16 051 954 kr	16 348 793 kr	16 645 632 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024	542 024
817 615	1 022 019	1 022 019	1 022 019	1 022 019	1 022 019	1 277 523	1 277 523	1 277 523	1 277 523	1 277 523	1 277 523	1 586 904	1 586 904	1 586 904	1 586 904	1 996 130
1 359 639 kr	1 564 043 kr	1 564 043 kr	1 564 043 kr	1 564 043 kr	1 564 043 kr	1 819 547 kr	1 819 547 kr	1 819 547 kr	1 819 547 kr	1 819 547 kr	2 138 928 kr	2 138 928 kr	2 138 928 kr	2 138 928 kr	2 138 928 kr	2 538 154 kr
35 763 671 kr	37 327 714 kr	38 891 766 kr	40 455 799 kr	42 019 842 kr	43 583 885 kr	45 403 432 kr	47 222 979 kr	49 042 527 kr	50 862 074 kr	52 681 621 kr	54 820 550 kr	56 959 478 kr	59 098 406 kr	61 237 334 kr	63 376 263 kr	65 914 417 kr
- 1 062 800 kr	- 1 062 800 kr	- 2 735 600 kr	- 2 735 600 kr	- 2 735 600 kr	- 2 735 600 kr	- 2 813 600 kr	- 2 813 600 kr	- 2 813 600 kr	- 2 813 600 kr	- 2 813 600 kr	- 2 813 600 kr	- 3 608 200 kr	- 3 608 200 kr	- 3 608 200 kr	- 3 608 200 kr	- 3 608 200 kr
296 839 kr	501 243 kr	- 1 171 557 kr	- 1 171 557 kr	- 1 171 557 kr	- 1 171 557 kr	- 916 053 kr	- 984 053 kr	- 984 053 kr	- 984 053 kr	- 984 053 kr	- 674 672 kr	- 1 469 272 kr	- 1 469 272 kr	- 1 469 272 kr	- 1 469 272 kr	- 1 070 046 kr
-18 821 200	-19 884 000	-22 619 600	-25 355 200	-28 090 800	-30 826 400	-33 562 000	-36 375 600	-39 189 200	-42 002 800	-44 816 400	-47 630 000	-51 238 200	-54 846 400	-58 454 600	-62 062 800	-65 671 000
16 942 471 kr	17 443 714 kr	16 272 156 kr	15 100 599 kr	13 929 042 kr	12 757 485 kr	11 841 432 kr	10 847 379 kr	9 853 327 kr	8 859 274 kr	7 865 221 kr	7 190 550 kr	5 721 278 kr	4 252 006 kr	2 782 734 kr	1 313 463 kr	243 417 kr

Fondavsättning 50 år

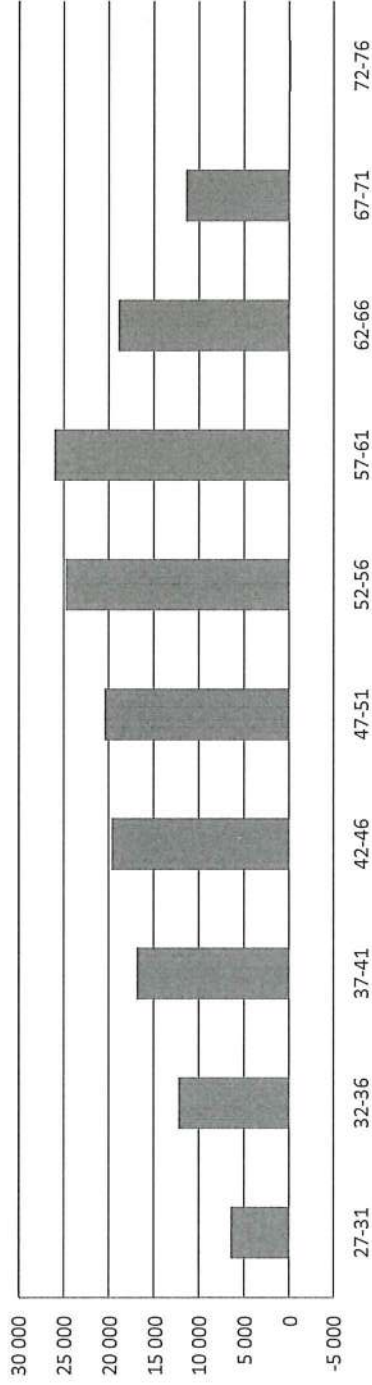
232997 UH-plan SNÖ

Brf Kopparvalvet Västerås 127212 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 HLJ/VLU: Metod för fondering: Ange slutvärde
 Pll/K/U: Area för nyckeltalsberäkn: 4 533,0 m²
 Objektnivå:

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad per år	
Kostnad enligt underhållsplan	73	787	1 941	3 762	5 791	2 216	5 314	13 678	14 068	18 041	65 671 278	1 313 426
Rekommenderad avsättning	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567	6 567		
Rekommenderad fondbehållning	6 494	12 274	16 900	19 705	20 481	24 833	26 086	18 975	11 474	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 1 313 tkr
 Rek. avs. per år/area: 290 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 1 519 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 335 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 50 års sikt.

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

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

Västerås 2024-03-14

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparvalvet



Dennis Nilsson



Mathias Klemm

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparvalvet
Organisationsnummer 769636-4947

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2024-03-11 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 2024-02-07
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-08-23
- Projektkalkyl 2023-09-30
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-02-07
- Situationsplan daterad 2023-04-13
- Driftkostnadsberäkning 2024-03-07
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2023-06-14
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-09-26
- Ränteuppgift per 2024-02-19
- Bygglov 2023-05-25

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

Stockholm 2024-04-16


.....
Peter Wipp

Stockholm 2024-04-10


.....
Daniel Eriksson

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