

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia

Organisationsnummer 769638-9902

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 närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-11 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 2 st flerbostadshus med sammanlagt 55 lägenheter i Mölndal 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: | Mölndal Kummeln 2 |
| | Fastigheten består av tre skiften varav två är s k 3-D utrymmen. Båda 3D-utrymmena urholkar fastigheten Kummeln 6. |
| | Fastigheten urholkas av 3D-utrymme tillhörande fastigheten Kummeln 5. |
| Areal: | 1 706 m ² |
| Bygglov: | Bygglov har lämnats av Mölndal kommun 2019-09-17. |
| Antal Byggnader: | 2 |
| Byggnadernas utformning: | Flerbostadshus |
| Antal lgh: | 55 |
| Antal lokaler: | 3 |
| BOA: | 3 038 m ² |
| LOA: | 201 m ² |

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

Byggnadens utformning

Ett flerbostadshus i 5 våningar samt souterrängvåning och ett flerbostadshus i 7 våningar samt källare innehållande sammanlagt 55 lägenheter och 3 lokaler.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering.

I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 6 st fastigheter, Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme inom Kummeln 1.

Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 15/143-delar (10,5 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus.

I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 6 st fastigheter, Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 23/100-delar (23 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:12 (GA:12) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård med gårdsbelysning, avvattningsystem fram till kommunens anslutningspunkt, skärmar, två gemensamhetslokaler, trappor, cykelparkering/cykelförråd, fastighetsskötselutrymmen, två tvättstugor mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:12 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 3041/9792-delar (31,1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:13 (GA:13) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, garageport, ramp samt erforderliga tekniska anordningar inkl ventilationsbyggnad på innergård mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:13 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 10/38-delar (26,3 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:14 (GA:14) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av vatten- och avloppsledningar mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:14 ingår 2 st fastigheter Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 2133/7233-delar (29,5 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:15 (GA:15) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av miljörum och undercentral.

I gemensamhetsanläggningen GA:15 ingår 2 st fastigheter Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 4964/10064-delar (49,3 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:16 (GA:16) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledning för avvattnig av tak.

I gemensamhetsanläggningen GA:16 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter samt inom Mölndal Åby 1:88 och Åby 1:90.

Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 50/155-delar (32,3 %) av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

| Ändamål | Rättsförhållande | Typ | Rättighetsbeteckning |
|------------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Elledning | Förmån | Officialservitut | 1481K-2015/19.9 |
| Ledningar | Förmån | Officialservitut | 1481K-2015/19.10 |
| Ramper och entréport | Förmån | Officialservitut | 1481K-2015/19.22 |
| Utrymme | Last | Officialservitut | 1481K-2015/19.31 |
| Fjärrvärmeledning | Förmån | Officialservitut | 1481K-2020/43.1 |
| Vatten- och avloppsledningar | Förmån | Officialservitut | 1481K-2020/43.2 |
| Byggnad | Förmån | Officialservitut | 1481K-2020/43.3 |
| Elförsörjning | Last | Officialservitut | 1481K-2020/43.4 |
| Elförsörjning | Förmån | Officialservitut | 1481K-2020/43.5 |
| Dagvattenledning | Last | Ledningsrätt | 1481K-2015/19.18 |

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

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

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

225 000 000 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 av 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 | 96 200 000 kr |
| Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till | 3 430 000 kr |
| Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till | 1 070 000 kr |

D. Preliminär finansieringsplan

| Lån | Belopp | Säkerhet | Räntesats* % | Bindningstid c:a år | Amort plan |
|-------|---------------|----------|-----------------|------------------------|------------|
| Lån 1 | 13 136 000 kr | Pantbrev | 0,95 | 1 | 1,0% rak |
| Lån 2 | 13 137 000 kr | Pantbrev | 2,00 | 3 | 1,0% rak |
| Lån 3 | 13 137 000 kr | Pantbrev | 2,30 | 5 | 1,0% rak |

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-03-28.

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Summa lån | 39 410 000 kr |
| Insatser | 185 590 000 kr |
| SUMMA FINANSIERING | 225 000 000 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 mars månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 658 300 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 och hushållsel. 331 700 kr

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med leverantör.

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelse 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. 301 500 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av kall- och varmvatten. 8 900 kr
Avvikelse av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

Lokalhyresgästerna tecknar egna abonnemang för el samt TV/Data/Tele direkt med leverantör.

SUMMA INTÄKTER 3 300 400 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

| | |
|---|------------|
| Räntor | 687 100 kr |
| Amorteringar | 394 100 kr |
| Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,4 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). | 552 000 kr |

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall * 1 368 400 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹
Elförbrukning (föreningens förbrukning)
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Mobilitet (cykelpool)
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Kummelns samfällighetsförening. 123 500 kr

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

| | | |
|---|--|---------------------|
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² | | 45 000 kr |
| SUMMA KOSTNADER | | 3 170 100 kr |
| Avsättning till underhållsfond. | | 61 000 kr |
| SUMMA KASSAFLÖDE | | 69 300 kr |

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

RESULTATPROGNOS

| | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Summa Intäkter | | 3 300 400 kr |
| Summa Kostnader | - | 3 170 100 kr |
| Återföring Amorteringar | | 394 100 kr |
| Avskrivningar | - | 1 729 167 kr |
| SUMMA RESULTAT | - | 1 204 767 kr |

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos).

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

| Lokaler | | | | |
|----------------|------------|---------------------|----------------|-------------|
| Lokal nr | Area | Lokalens användning | Årshyra | Månads-hyra |
| 1 | 66 | Butik/kontor/café | 99 000 | 8 250 |
| 2 | 55 | Butik/kontor | 82 500 | 6 875 |
| 3 | 80 | Butik/kontor/café | 120 000 | 10 000 |
| Summa | 201 | | 301 500 | |

Biluppställning antal platser

Garage är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten samt i annat kvarter. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB). Det kommer initialt inte att vara fasta platser men beslut om att övergå till fasta numrerade platser finns taget av Kummelns samfällighetsförening, övergång till detta sker troligen under 2022.

Hyra för garageplats är 1250 kr/månad inkl moms.

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

Bilpoolsbilar avses placeras i det östra garaget och kommer att vara tillgängliga för alla bilpoolens medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

En lastcykel kommer att finnas i en elcykelpool som nyttjas av föreningens medlemmar. Kostnad för service, bokningssystem mm ingår i årsavgiften. Hyra för lastcykeln betalas av medlem vid nyttjandetillfället. Lastcykeln placeras i gemensamt utrymme som nyttjas av ytterligare två fastigheter.

Lägenhetsförteckning Browallia, RBA (127019)

| Grunddata | | | | Lägenhetsbeskrivning | | | | Ekonomisk data | | | | | | | |
|-----------|----------|--------|-----------|----------------------|---------------------|-----------|----|----------------|---------|-----------|-----------|-------------|------------------|-----------|------------------|
| ObjNr | LM LghNr | Vän.Nr | Vän.Nr R. | Lgh.Typ | Area | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats | Arsavgift | Wlanadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Insatt |
| 3001 | 1101 | 1 | 7 | 1 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | U | 3 200 000 | 48 637 | 4 053 | 500 | 0,018296 | 0,017242 |
| 3002 | 1102 | 1 | 7 | 2 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | U | 2 270 000 | 35 042 | 2 920 | 300 | 0,013182 | 0,012231 |
| 3003 | 1103 | 1 | 7 | 3 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/U | 4 580 000 | 68 208 | 5 684 | 800 | 0,025658 | 0,024678 |
| 3101 | 1201 | 2 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 200 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,017242 |
| 3102 | 1202 | 2 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 310 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012447 |
| 3103 | 1203 | 2 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 310 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,012447 |
| 3104 | 1204 | 2 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 4 680 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,025217 |
| 3201 | 1301 | 3 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 250 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,017512 |
| 3202 | 1302 | 3 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 350 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012662 |
| 3203 | 1303 | 3 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 350 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,012662 |
| 3204 | 1304 | 3 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 4 780 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,025756 |
| 3301 | 1401 | 4 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 300 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,017781 |
| 3302 | 1402 | 4 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 390 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012878 |
| 3303 | 1403 | 4 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 390 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,012878 |
| 3304 | 1404 | 4 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 4 880 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,026294 |
| 3401 | 1501 | 5 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 350 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,018051 |
| 3402 | 1502 | 5 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 430 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,013093 |
| 3403 | 1503 | 5 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 430 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,013093 |
| 3404 | 1504 | 5 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 4 980 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,026833 |
| 3501 | 1601 | 6 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 400 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,018320 |
| 3502 | 1602 | 6 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 470 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,013309 |
| 3503 | 1603 | 6 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 470 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,013309 |
| 3504 | 1604 | 6 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 5 080 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,027372 |
| 3601 | 1701 | 7 | 7 | 4 | 59,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 500 000 | 49 206 | 4 100 | 500 | 0,018510 | 0,018859 |
| 3602 | 1702 | 7 | 7 | 5 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 550 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,013740 |
| 3603 | 1703 | 7 | 7 | 6 | 35,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 550 000 | 35 739 | 2 978 | 300 | 0,013444 | 0,013740 |
| 3604 | 1704 | 7 | 7 | 7 | 85,0 m ² | 4 | RK | B, Wc | B/B | 5 250 000 | 69 117 | 5 760 | 800 | 0,026000 | 0,028450 |
| 4001 | 1101 | 1 | 5 | 8 | 68,0 m ² | 3 | RK | WcD | B | 3 650 000 | 55 858 | 4 655 | 600 | 0,021013 | 0,019667 |
| 4002 | 1102 | 1 | 5 | 9 | 80,0 m ² | 3 | RK | B, WcD | B/U | 4 300 000 | 63 940 | 5 328 | 700 | 0,024053 | 0,023169 |
| 4101 | 1201 | 2 | 5 | 8 | 68,0 m ² | 3 | RK | WcD | B | 3 750 000 | 55 858 | 4 655 | 600 | 0,021013 | 0,020206 |
| 4102 | 1202 | 2 | 5 | 11 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 270 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012231 |
| 4103 | 1203 | 2 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 400 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018320 |

Lägenhetsförteckning Browallia, RBA (127019)

| ObjNr | LM LghNr | Grunddata | | | Lägenhetsbeskrivning | | | | Ekonomisk data | | | | | | | |
|-------|----------|-----------|--------|--------|----------------------|---------------------|-----------|----|----------------|---------|-------------|-----------|------------|------------------|-----------|----------------|
| | | Vän.Nr | Vän.Nr | Vän.Nr | Lgh.Type | Area | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insa | Arsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Insa |
| 4201 | 1301 | 3 | 5 | 5 | 8 | 68,0 m ² | 3 | RK | WcD | B | 3 800 000 | 55 858 | 4 655 | 600 | 0,021013 | 0,020475 |
| 4202 | 1302 | 3 | 5 | 5 | 11 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 310 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012447 |
| 4203 | 1303 | 3 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 450 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018589 |
| 4301 | 1401 | 4 | 5 | 5 | 8 | 68,0 m ² | 3 | RK | WcD | B | 3 850 000 | 55 858 | 4 655 | 600 | 0,021013 | 0,020745 |
| 4302 | 1402 | 4 | 5 | 5 | 11 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 350 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,012662 |
| 4303 | 1403 | 4 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 500 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018859 |
| 4401 | 1501 | 5 | 5 | 5 | 8 | 68,0 m ² | 3 | RK | WcD | B | 3 950 000 | 55 858 | 4 655 | 600 | 0,021013 | 0,021284 |
| 4402 | 1502 | 5 | 5 | 5 | 11 | 34,0 m ² | 1 | RK | WcD | B | 2 430 000 | 35 276 | 2 940 | 300 | 0,013270 | 0,013093 |
| 4403 | 1503 | 5 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 600 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,019398 |
| 5001 | 1101 | 1 | 5 | 5 | 10 | 74,0 m ² | 3 | RK | WcD | B/U | 4 200 000 | 58 791 | 4 899 | 700 | 0,022116 | 0,022631 |
| 5002 | 1102 | 1 | 5 | 5 | 9 | 80,0 m ² | 3 | RK | B, WcD | B/U | 4 400 000 | 63 940 | 5 328 | 700 | 0,024053 | 0,023708 |
| 5101 | 1201 | 2 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 400 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018320 |
| 5102 | 1202 | 2 | 5 | 5 | 13 | 53,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 250 000 | 45 295 | 3 775 | 500 | 0,017039 | 0,017512 |
| 5103 | 1203 | 2 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 500 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018859 |
| 5201 | 1301 | 3 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 450 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018585 |
| 5202 | 1302 | 3 | 5 | 5 | 13 | 53,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 300 000 | 45 295 | 3 775 | 500 | 0,017039 | 0,017781 |
| 5203 | 1303 | 3 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 550 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,019128 |
| 5301 | 1401 | 4 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 500 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,018859 |
| 5302 | 1402 | 4 | 5 | 5 | 13 | 53,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 350 000 | 45 295 | 3 775 | 500 | 0,017039 | 0,018051 |
| 5303 | 1403 | 4 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 600 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,019398 |
| 5401 | 1501 | 5 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 600 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,019398 |
| 5402 | 1502 | 5 | 5 | 5 | 13 | 53,0 m ² | 2 | RK | WcD | B | 3 450 000 | 45 295 | 3 775 | 500 | 0,017039 | 0,018589 |
| 5403 | 1503 | 5 | 5 | 5 | 12 | 55,0 m ² | 2 | RK | WcD | B/B | 3 700 000 | 48 512 | 4 043 | 500 | 0,018249 | 0,019936 |
| 55 st | | | | | | 3038,0 | | | | | 185 590 000 | 2 658 304 | 221 531 | 27 300 | 1,000000 | 1,000000 |

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

| | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 | Anmärkning |
|--|----|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| Intäkter | | | | | | | | | | |
| Ansavgifter bostäder | | 2 658 300 | 2 711 400 | 2 765 600 | 2 821 000 | 2 877 400 | 2 934 900 | 3 240 400 | 3 577 700 | Ökning 2% per år |
| Ansavgifter förbrukning bostäder | | 331 700 | 338 400 | 345 100 | 352 000 | 359 100 | 366 300 | 404 400 | 446 500 | Ökning 2% per år |
| Avgifter förbrukning lokaler | | 8 900 | 9 100 | 9 200 | 9 400 | 9 600 | 9 800 | 10 800 | 11 900 | Ökning 2% per år |
| Arshyror lokaler | | 301 500 | 301 500 | 301 500 | 301 500 | 301 500 | 301 500 | 301 500 | 301 500 | Ökning 2% per år |
| Summa intäkter | | 3 300 400 | 3 360 400 | 3 421 400 | 3 483 900 | 3 547 600 | 3 612 500 | 3 957 100 | 4 337 600 | |
| Kostnader | | | | | | | | | | |
| Räntekostnader | | 687 100 | 680 200 | 673 300 | 666 400 | 659 500 | 652 600 | 618 100 | 583 600 | |
| Amorteringar | | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | |
| Räntekostnadsutrymme ¹⁾ | | 552 000 | 546 500 | 541 000 | 535 400 | 529 900 | 524 400 | 496 800 | 469 200 | |
| Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll | | 1 368 400 | 1 395 800 | 1 423 700 | 1 452 200 | 1 481 200 | 1 510 800 | 1 688 100 | 1 841 700 | Ökning 2 % / år |
| Drifnetto samff | | 123 500 | 123 500 | 123 500 | 123 500 | 123 500 | 123 500 | 123 500 | 123 500 | |
| Fastighetsavgift/skatt | | 45 000 | 45 900 | 46 800 | 47 800 | 48 700 | 49 700 | 54 900 | 168 600 | Ökning 2 % / år |
| Summa kostnader | | 3 170 100 | 3 186 000 | 3 202 400 | 3 219 400 | 3 236 900 | 3 255 100 | 3 355 500 | 3 580 700 | |
| Avsättning till underhållsfond | | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | Enligt finans- och underhållsplan |
| Summa kassaflöde | | 69 300 | 113 400 | 158 000 | 203 500 | 249 700 | 296 400 | 540 600 | 695 900 | |
| Ack kassaflöde | | 69 300 | 182 700 | 340 700 | 544 200 | 793 900 | 1 090 300 | 1 630 900 | 2 326 800 | |

RESULTATPROGNOS

| | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 | Anmärkning |
|---|----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------|
| Summa intäkter | | 3 300 400 | 3 360 400 | 3 421 400 | 3 483 900 | 3 547 600 | 3 612 500 | 3 957 100 | 4 337 600 | |
| Summa kostnader | | - 3 170 100 | - 3 186 000 | - 3 202 400 | - 3 219 400 | - 3 236 900 | - 3 255 100 | - 3 355 500 | - 3 580 700 | |
| Aterföring amortering | | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | 394 100 | |
| Avskrivning ²⁾ | | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | - 1 729 167 | |
| Årets resultat | | - 1 204 767 | - 1 160 667 | - 1 116 067 | - 1 070 567 | - 1 024 367 | - 977 667 | - 733 467 | - 578 167 | |
| Amortering + avsättning till underhållsfond | | 455 104 | 455 104 | 455 104 | 455 104 | 455 104 | 455 104 | 455 104 | 455 104 | |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | | | |
| Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: | | | 0,95% | | | | | | | |
| Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: | | | 2,00% | | | | | | | |
| Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: | | | 2,30% | | | | | | | |

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 1,40% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

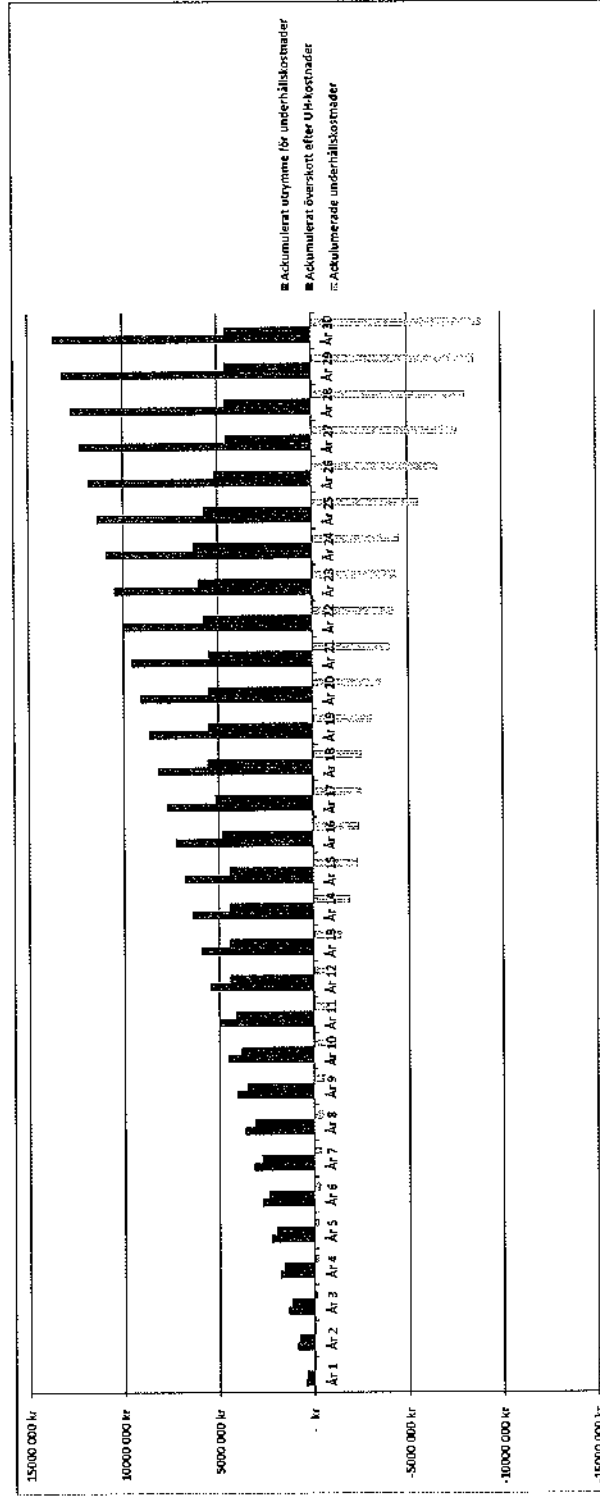
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Browallia

Datum 2022-01-26
 Box: 3 038
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 39 410 000
 Amortering/m²: 130
 Summa Amortering+Uhim²: 150

Årliga UH-kostnader
 Ar 1-3 170 000 Ar 4-6 170 000 Ar 7-9 232 000 Ar 10-12 481 000 Ar 13-15 1 337 000 Ar 16-18 232 000 Ar 19-21 1 451 000 Ar 22-24 543 000 Ar 25-27 3 052 000 Ar 28-30 1 346 000

| | 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 |
|---|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kostnadsräkning | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 |
| Utrymme i lånestocken (amortera) | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 |
| Avsättning till UH-fond | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr |
| Årligt utrymme för underhållskostnader | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr | 455 104 kr |
| Akkumulerat utrymme för underhållskostnader | 455 104 kr | 910 208 kr | 1 365 312 kr | 1 820 416 kr | 2 275 520 kr | 2 730 624 kr | 3 185 728 kr | 3 640 832 kr | 4 095 936 kr | 4 551 040 kr | 5 006 144 kr | 5 461 248 kr | 5 916 352 kr | 6 371 456 kr | 6 826 560 kr |
| Underhållskostnader | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr | 56 667 kr |
| Årliga underhållskostnader | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr | 398 437 kr |
| Årligt överskott/lunderskott | -56 667 | -113 333 | -170 000 | -226 667 | -283 333 | -340 000 | -417 333 | -494 667 | -572 000 | -652 333 | -732 667 | -812 000 | -892 667 | -974 000 | -1 053 333 |
| Akkumulerade underhållskostnader | 398 437 kr | 284 771 kr | 154 771 kr | 22 407 kr | -152 000 kr | -320 000 kr | -488 000 kr | -656 000 kr | -824 000 kr | -992 000 kr | -1 160 000 kr | -1 328 000 kr | -1 496 000 kr | -1 664 000 kr | -1 832 000 kr |
| Akkumulerat överskott efter UH-kostnader | 398 437 kr | 796 875 kr | 1 195 312 kr | 1 593 749 kr | 1 992 187 kr | 2 390 624 kr | 2 789 061 kr | 3 187 498 kr | 3 585 936 kr | 3 984 373 kr | 4 382 810 kr | 4 781 248 kr | 5 179 685 kr | 5 578 123 kr | 5 976 560 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 | Summa |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 394 104 | 11 823 120 kr |
| | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 1 830 000 kr |
| | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | 485 104 kr | |
| | 7 281 684 kr | 7 736 768 kr | 8 191 872 kr | 8 646 976 kr | 9 102 080 kr | 9 557 184 kr | 10 012 288 kr | 10 467 392 kr | 10 922 496 kr | 11 377 600 kr | 11 832 704 kr | 12 287 808 kr | 12 742 912 kr | 13 198 016 kr | 13 653 120 kr | |
| | 77 333 kr | 77 333 kr | 77 333 kr | 483 667 kr | 483 667 kr | 483 667 kr | 181 000 kr | 181 000 kr | 181 000 kr | 1 027 333 kr | 1 027 333 kr | 1 027 333 kr | 448 667 kr | 448 667 kr | 448 667 kr | |
| | 377 771 kr | 377 771 kr | 377 771 kr | 28 563 kr | 28 563 kr | 28 563 kr | 274 104 kr | 274 104 kr | 274 104 kr | 572 229 kr | 572 229 kr | 572 229 kr | 6 437 kr | 6 437 kr | 6 437 kr | |
| | -2 467 333 | -2 544 567 | -2 622 000 | -3 105 667 | -3 589 333 | -4 073 000 | -4 254 000 | -4 435 000 | -4 616 000 | -5 643 333 | -6 670 667 | -7 698 000 | -8 725 333 | -9 752 667 | -10 780 000 | |
| | 4 814 331 kr | 5 192 101 kr | 5 569 872 kr | 5 941 309 kr | 6 312 747 kr | 6 684 184 kr | 7 055 621 kr | 7 427 058 kr | 7 798 496 kr | 8 169 933 kr | 8 541 370 kr | 8 912 808 kr | 9 284 245 kr | 9 655 682 kr | 10 027 120 kr | |

Fondsättning 30 år

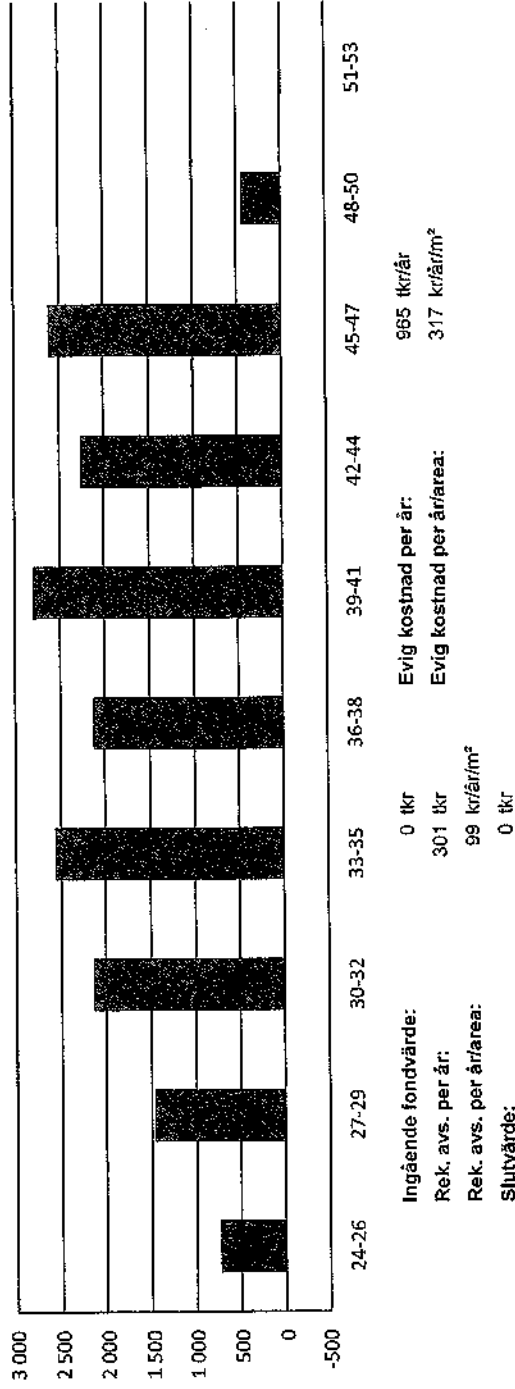
232996 UH-plan VÄST

Brf Browallia - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 HLU/MLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
 PII/KILU: Metod för fondering: Ange slutvärde
 Objektivnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 3 040,0 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 | 170 | 170 | 232 | 481 | 1 337 | 232 | 1 451 | 543 | 3 082 | 1 346 | 9 044 961 | 301 499 |
| Rekommenderad avsättning | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | 904 | | |
| Rekommenderad fondbehållning | 734 | 1 468 | 2 140 | 2 564 | 2 131 | 2 603 | 2 257 | 2 619 | 441 | 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 insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

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


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

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

Möln dal 2022-04-25

Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia


Namnförtydligande
Tomas Emanuelsson


Namnförtydligande
Conny Johansson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Browallia
Organisationsnummer 769638-9902

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2022-04-25. 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 2022-03-01
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2022-04-11
- Driftkostnadsberäkning 2022-02-21
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2021-05-11
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-03-01
- Kreditoffert Handelsbanken 2022-03-29
- Bygglov 2019-09-17

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

Stockholm 2022-04-28


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-04-28


Björn Olofsson

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