

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén

Organisationsnummer 769639-5602

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

96

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-02-02 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 st flerbostadshus med sammanlagt 91 lägenheter i Göteborg kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2020-10-19.

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: Göteborg Lindholmen 43:1
Fastigheten urholkas av 3D-utrymmen till förmån för Göteborg Lindholmen 43:3 område 2 samt Göteborg Lindholmen 43:4 område 1 -4.

Areal: 1 814,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:8 (GA:8) har inrättats att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugterminal med erforderlig utrustning, ledningar för sopsug inkl ventiler.

I gemensamhetsanläggningen GA:8 ingår 25 st fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i Lindholmen 2:12, 2:25, 735:484 och 735:502.

Anläggningen förvaltas av Lindholmens sopsug samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 5313/186605-delar (2,8 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:27(GA:27) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, ramp, port, utrymningsväg/-trapp, ventilation och övriga erforderliga anordningar.

I gemensamhetsanläggningen GA:27 ingår 3 st fastigheter (Lindholmen 43:1 - 3). För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Futura samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 35/63-delar (55,6 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Gf

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:28(GA:28) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, miljörum, gemensamhetslokal, ljudskärm, sedumtak, sophantering, cykelrum mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:28 ingår 3 st fastigheter (Lindholmen 43:1 - 3). För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Futura samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 5943/12549-delar (47,4 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2003F42.2
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.1
Vatten, avlopp,värme	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.2
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.3
Vatten, avlopp,värme	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.4
Ventilation	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.5
Avlopp	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.6
Ledningar, balkonger, stuprör mm	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.9
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.10
Elledningar	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.11
Ventilation	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.12
Vatten,avlopp,värme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.15
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2004F178.3
Gång och cykelväg	Last	Avtalsservitut	Avses skrivas in i fastighetsregistret.

Fastigheten har i bygglov erhållit ett lägre parkeringstal och som förutsättning för det så tecknas ett mobilitetsavtal med Göteborg kommun som innebär att särskilda åtaganden kommer att gälla för fastigheten för att vidmakthålla förutsättningar för det lägre parkeringstalet. Avtalet gäller i 10 år from att inflyttning sker i bostäderna.

Ett mobilitetspaket ska lämnas vid inflyttning till alla nya hushåll. Paketet kan bestå av information om kollektivtrafik mm. Styrelsen ombesörjer att sådant paket lämnas, kostnaden för paketet ingår i årsavgiften.

De boende i föreningen ska hållas löpande informerade om förutsättningar att resa hållbart. Styrelsen ska tillse att sådan info finns tillgänglig.

Vid varje inflyttning som sker under avtalsperioden ska ett kollektivtrafikkort för 30 dagar erhållas (1 st/nyinflyttat hushåll). Styrelsen ombesörjer att detta delas ut vid inflyttning och kostnaden för detta ingår i årsavgiften.

Årlig uppföljning av mobilitetsåtgärderna avses utföras av Trafikkontoret under avtalsperioden.

Byggnadens utformning:

Ett flerbostadshus i 4 -8 våningar samt källare.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 70 500 000 kr

Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, föreningens andel i gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:8 och GA:28 (sopsug, gård mm), anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 259 999 667 kr

Föreningens del av byggnadskostnader garage (andel i gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:27) inkl anslutningsavgifter. 12 833 333 kr

SUMMA BERÄKNAD KOSTNAD 343 333 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 154 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (avser garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 6 346 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	18 210 000 kr	Pantbrev	0,87	1	1,0% rak
Lån 2	18 211 000 kr	Pantbrev	0,94	3	1,0% rak
Lån 3	18 211 000 kr	Pantbrev	1,08	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2021-02-11.

Summa lån 54 632 000 kr

Insatser 288 701 000 kr

SUMMA FINANSIERING 343 333 000 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 2021.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 545 900 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel.	444 600 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.

SUMMA INTÄKTER	3 990 500 kr
-----------------------	---------------------

96

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	524 300 kr
Amorteringar	546 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,9 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 038 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 673 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning inkl hushållsel ¹
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹
Renhållning/sophämtning
Hisservice inkl besiktning
Gemensamhetsanläggning (Göteborg Lindholmen GA:8)
Mobilitetsåtgärder**
Reparationer (löpande underhåll)
Förbrukningsmaterial samt övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Futura samfällighetsförening (GA:27 och GA:28)	-	600 kr
---	---	--------

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

**) Kostnader för mobilitetsåtgärder kopplat till mobilitetsavtal, se info under avsnitt B.

¹⁾ Se föregående sida.

98/

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	63 500 kr
SUMMA KOSTNADER	3 844 500 kr
Avsättning till underhållsfond.	86 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	60 000 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 990 500 kr
Summa Kostnader	-	3 844 500 kr
Återföring Amorteringar		546 300 kr
Avskrivningar	-	2 273 608 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 581 308 kr

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

9/8

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning mm

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet och är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter. Garaget förvaltas av Futura Samfällighetsförening. Totalt finns 63 garageplatser i garaget och av dessa avses 6 st förses med laddstolpe. Garageplatserna fördelas initialt efter andelstal för respektive fastighet. Förhyrning av garageplatser sker via Futura Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1500 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1925 kr/månad inkl moms.

En lastcykel kommer att finnas i en cykelpool som nyttjas av föreningens medlemmar. Kostnad för service, bokningssystem mm ingår i årsavgiften. Hyra för lastcykeln betalas av medlem vid nyttjandetillfället. Lastcykeln kommer att placeras i gemensamt utrymme som nyttjas av ytterligare 2 fastigheter.

G. Nyckeltal

BOA: 4 298,0 m²

LOA: 0,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. upplåtelseavgifter *	67 171
Föreningens lån *	12 711
Anskaffningsvärde *	79 882
Belåningsgrad	15,9%
Snittränta föreningens lån	1,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,9%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	825
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	103
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	389
Kassaflöde ***	14
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	147
Avskrivning ***	529

Futura Lindholmsallén

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr Max	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./ mån	Andelstal	Andelstal Insats
3101	1001	1	6	49	52,0 m²	2	RK	WcD	U	3 155 000	42 057	3 505	400	0,011861	0,010928
3102	1002	1	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		2 005 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,006945
3103	1003	1	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		2 005 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,006945
3111	1101	2	6	51	52,0 m²	2	RK	WcD	B	3 255 000	42 125	3 510	400	0,011880	0,011275
3112	1102	2	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007291
3113	1103	2	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007291
3114	1104	2	6	52	34,0 m²	1	RK	WcD		2 255 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007811
3115	1105	2	6	53	31,0 m²	1	RK	WcD		1 905 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,006598
3121	1201	3	6	54	54,0 m²	2	RK	WcD	B	3 355 000	42 497	3 541	500	0,011985	0,011621
3122	1202	3	6	55	31,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007291
3123	1203	3	6	55	31,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007291
3124	1204	3	6	56	33,0 m²	1	RK	WcD		2 255 000	30 940	2 578	300	0,008726	0,007811
3125	1205	3	6	57	31,0 m²	1	RK	WcD		1 955 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,006772
3131	1301	4	6	58	53,0 m²	2	RK	WcD	B	3 375 000	42 071	3 506	500	0,011865	0,011690
3132	1302	4	6	59	30,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007291
3133	1303	4	6	59	30,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007291
3134	1304	4	6	60	32,0 m²	1	RK	WcD		2 255 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007811
3135	1305	4	6	61	31,0 m²	1	RK	WcD		2 005 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,006945
3141	1401	5	6	62	52,0 m²	2	RK	WcD	B	3 395 000	41 646	3 470	400	0,011745	0,011760
3142	1402	5	6	63	28,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	28 813	2 401	200	0,008126	0,007291
3143	1403	5	6	63	28,0 m²	1	RK	WcD		2 105 000	28 813	2 401	200	0,008126	0,007291
3144	1404	5	6	64	31,0 m²	1	RK	WcD		2 255 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007811
3145	1405	5	6	65	31,0 m²	1	RK	WcD		2 055 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007118
3151	1501	6	6	66	51,0 m²	2	RK	WcD	B	3 435 000	41 221	3 435	400	0,011625	0,011898
3152	1502	6	6	67	27,0 m²	1	RK	WcD		2 115 000	28 388	2 366	200	0,008006	0,007326
3153	1503	6	6	67	27,0 m²	1	RK	WcD		2 115 000	28 388	2 366	200	0,008006	0,007326
3154	1504	6	6	68	30,0 m²	1	RK	WcD		2 265 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007846
3155	1505	6	6	69	31,0 m²	1	RK	WcD		2 115 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007326
4111	1101	2	5	3	65,0 m²	2	RK	WcD	B	3 755 000	46 811	3 901	600	0,013201	0,013007
4112	1102	2	5	4	30,0 m²	1	RK	WcD		1 955 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,006772

Vidimeras
Malaine Andre
 persend

4113	1103	2	5	5	5	50,0 m²	2	RK	WcD	B	3 355 000	40 796	3 400	400	0,011505	0,011621
4121	1201	3	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD	WcD	B	4 425 000	50 630	4 219	600	0,014279	0,015327
4122	1202	3	5	4	30,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 005 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,006945
4123	1203	3	5	5	50,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 405 000	40 796	3 400	400	0,011505	0,011794
4131	1301	4	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD	WcD	B	4 525 000	50 630	4 219	600	0,014279	0,015674
4132	1302	4	5	4	30,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 055 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007118
4133	1303	4	5	5	50,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 455 000	40 796	3 400	400	0,011505	0,011967
4141	1401	5	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD	WcD	B	4 635 000	50 630	4 219	600	0,014279	0,016055
4142	1402	5	5	4	30,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 115 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007326
4143	1403	5	5	5	50,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 515 000	40 796	3 400	400	0,011505	0,012175
5101	1001	1	8	1	35,0 m²	1	RK	WcD	WcD	U	2 255 000	33 168	2 764	300	0,009354	0,007811
5102	1002	1	8	2	58,0 m²	2	RK	WcD	WcD	U	3 455 000	44 651	3 721	500	0,012592	0,011967
5111	1101	2	8	6	54,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 685 000	42 688	3 557	500	0,012039	0,012764
5112	1102	2	8	7	34,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 055 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007118
5113	1103	2	8	8	34,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 075 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007187
5114	1104	2	8	9	85,0 m²	4	RK	WcD	WcD	B	5 525 000	61 263	5 105	700	0,017277	0,019137
5121	1201	3	8	13	54,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 725 000	42 688	3 557	500	0,012039	0,012903
5122	1202	3	8	14	34,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 105 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007291
5123	1203	3	8	15	34,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 125 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007361
5124	1204	3	8	16	88,0 m²	4	RK	WcD	WcD	B	5 675 000	61 869	5 156	800	0,017448	0,019657
5131	1301	4	8	19	54,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 765 000	42 688	3 557	500	0,012039	0,013041
5132	1302	4	8	20	32,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 105 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007291
5133	1303	4	8	21	33,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 125 000	30 940	2 578	300	0,008726	0,007361
5134	1304	4	8	22	87,0 m²	4	RK	WcD	WcD	B	5 775 000	61 443	5 120	700	0,017328	0,020003
5141	1401	5	8	25	53,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 790 000	42 263	3 522	500	0,011919	0,013128
5142	1402	5	8	26	31,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 115 000	30 089	2 507	300	0,008486	0,007326
5143	1403	5	8	27	32,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 155 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007464
5144	1404	5	8	28	86,0 m²	4	RK	WcD	WcD	B	5 875 000	61 018	5 085	700	0,017208	0,020350
5151	1501	6	8	31	52,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 815 000	41 838	3 486	400	0,011799	0,013214
5152	1502	6	8	32	30,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 125 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007361
5153	1503	6	8	33	30,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 155 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007464
5154	1504	6	8	34	85,0 m²	4	RK	WcD	WcD	B	5 975 000	60 593	5 049	700	0,017088	0,020696
5161	1601	7	8	37	51,0 m²	2	RK	WcD	WcD	B	3 840 000	41 412	3 451	400	0,011679	0,013301
5162	1602	7	8	38	29,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 145 000	29 238	2 436	200	0,008246	0,007430
5163	1603	7	8	39	28,0 m²	1	RK	WcD	WcD		2 155 000	28 813	2 401	200	0,008126	0,007464

Vidimera
Halbline
Arel
Mappelleine
Arresed

5164	1604	7	8	40		84,0 m²	3	RK	WcD, WcD	B	5 915 000	58 466	4 872	700	0,016488	0,020488
5171	1701	8	8	43		50,0 m²	2	RK	WcD	B	3 880 000	40 987	3 416	400	0,011559	0,013440
5172	1702	8	8	44		27,0 m²	1	RK	WcD		2 175 000	28 388	2 366	200	0,008006	0,007534
5173	1703	8	8	45		27,0 m²	1	RK	WcD		2 215 000	28 388	2 366	200	0,008006	0,007672
5174	1704	8	8	46		82,0 m²	3	RK	WcD, WcD	B	5 995 000	57 616	4 801	700	0,016249	0,020765
6111	1101	2	8	10		69,0 m²	3	RK	WcD		4 025 000	49 652	4 138	600	0,014003	0,013942
6112	1102	2	8	8		34,0 m²	1	RK	WcD		2 075 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007187
6113	1103	2	8	11		79,0 m²	3	RK	WcD		4 625 000	53 905	4 492	700	0,015202	0,016020
6121	1201	3	8	17		69,0 m²	3	RK	WcD	B	4 180 000	51 056	4 255	600	0,014398	0,014479
6122	1202	3	8	15		34,0 m²	1	RK	WcD		2 125 000	31 365	2 614	300	0,008845	0,007361
6123	1203	3	8	18		82,0 m²	3	RK	WcD	B	4 925 000	56 106	4 676	700	0,015823	0,017059
6131	1301	4	8	23		68,0 m²	3	RK	WcD	B	4 230 000	50 630	4 219	600	0,014279	0,014652
6132	1302	4	8	21		33,0 m²	1	RK	WcD		2 125 000	30 940	2 578	300	0,008726	0,007361
6133	1303	4	8	24		81,0 m²	3	RK	WcD	B	4 975 000	55 681	4 640	700	0,015703	0,017232
6141	1401	5	8	29		67,0 m²	3	RK	WcD	B	4 280 000	50 205	4 184	600	0,014159	0,014825
6142	1402	5	8	27		32,0 m²	1	RK	WcD		2 155 000	30 514	2 543	300	0,008605	0,007464
6143	1403	5	8	30		79,0 m²	3	RK	WcD	B	5 025 000	54 830	4 569	700	0,015463	0,017406
6151	1501	6	8	35		66,0 m²	3	RK	WcD	B	4 330 000	49 780	4 148	600	0,014039	0,014998
6152	1502	6	8	33		30,0 m²	1	RK	WcD		2 155 000	29 664	2 472	300	0,008366	0,007464
6153	1503	6	8	36		76,0 m²	3	RK	WcD	B	5 075 000	53 554	4 463	700	0,015103	0,017579
6161	1601	7	8	41		64,0 m²	3	RK	WcD	B	4 590 000	48 929	4 077	600	0,013799	0,015899
6162	1602	7	8	39		28,0 m²	1	RK	WcD		2 155 000	28 813	2 401	200	0,008126	0,007464
6163	1603	7	8	42		75,0 m²	3	RK	WcD	B	5 175 000	53 129	4 427	600	0,014983	0,017925
6171	1701	8	8	47		62,0 m²	3	RK	WcD	B	4 655 000	48 079	4 007	500	0,013559	0,016124
6172	1702	8	8	45		27,0 m²	1	RK	WcD		2 215 000	28 388	2 366	200	0,008006	0,007672
6173	1703	8	8	48		72,0 m²	3	RK	WcD	B	5 261 000	51 853	4 321	600	0,014623	0,018223
91 st						4298,0					288 701 000	3 545 900	295 489	37 500	1,000000	1,000000

Vidimars
Nabeis Arsl
Madeleine Aresved

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 545 900	3 616 800	3 689 100	3 762 900	3 838 100	3 914 900	4 322 400	4 772 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	444 600	453 500	462 500	471 800	481 200	490 800	541 900	598 300	Ökning 2% per år
Summa intäkter	3 990 500	4 070 300	4 151 600	4 234 700	4 319 300	4 405 700	4 864 300	5 370 500	
Kostnader									
Räntekostnader	524 300	519 100	513 800	508 500	503 300	498 000	471 700	445 400	
Amorteringar	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	
Räntekostnadsutrymme*	1 038 000	1 027 600	1 017 200	1 006 900	996 500	986 100	934 200	882 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 673 000	1 706 500	1 740 600	1 775 500	1 811 000	1 847 200	2 039 400	2 251 700	Ökning 2 % / år
Driftnetto samf	- 600	- 600	- 600	- 600	- 600	- 600	- 600	- 600	
Fastighetsavgift-skatt	63 500	64 700	66 000	67 300	68 700	70 100	77 400	254 100	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 844 500	3 863 600	3 883 300	3 903 900	3 925 200	3 947 100	4 068 400	4 379 200	
Enligt finans- och underhållsplan									
Avsättning till underhållsfond	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	
Summa kassaflöde	60 000	120 700	182 300	244 800	308 100	372 600	709 900	905 300	
Ack kassaflöde	60 000	180 700	363 000	607 800	915 900	1 288 500	1 998 400	2 903 700	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 990 500	4 070 300	4 151 600	4 234 700	4 319 300	4 405 700	4 864 300	5 370 500	
Summa kostnader	- 3 844 500	- 3 863 600	- 3 883 300	- 3 903 900	- 3 925 200	- 3 947 100	- 4 068 400	- 4 379 200	
Återföring amortering	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	546 300	
Avskrivning ²	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	- 2 273 608	
Årets resultat	- 1 581 308	- 1 520 608	- 1 459 008	- 1 396 508	- 1 333 208	- 1 268 708	- 931 408	- 736 008	
Amortering + avsättning till underhållsfond	632 324	632 324	632 324	632 324	632 324	632 324	632 324	632 324	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,87%

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,94%

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,08%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnads kalkyls upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 1,90% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u>		%	%	%	%	%	%	%	
	825	842	2,00	858	2,00	893	2,00	911	2,00
				876	2,00			1 006	10,41
	825	883	7,04	899	1,85	974	1,74	1 031	5,86
				957	6,41			1 119	8,58
	825	925	12,10	941	1,73	1 055	1,52	1 151	9,13
				1 039	10,43			1 233	7,13
<u>Inflationsnivå 3%</u>									
	825	846	2,54	866	2,41	909	2,42	931	2,41
				887	2,41			1 054	13,24
	825	888	7,58	908	2,25	989	2,12	1 051	6,18
				969	6,76			1 162	10,64
	825	929	12,63	949	2,11	1 070	1,93	1 171	9,38
				1 050	10,67			1 276	9,00

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

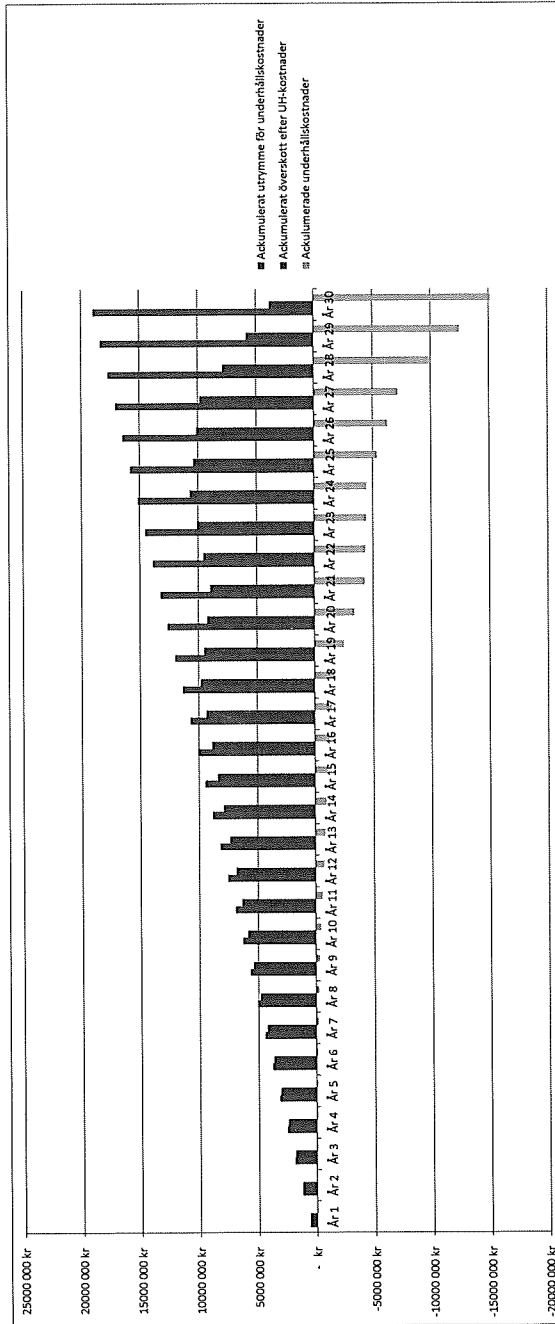
*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år Futura Lindholmsallén

Datum 2021-04-19
Boa: 4 298
Avsättning UH-fond kr/m²: 20
Lån: 54 632 000
Amortering/m²: 127
Summa Amortering+Uhin: 147

Årliga UH-kostnader		Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
		63 000	63 000	188 000	397 000	367 000	483 000	2 730 000	188 000	2 729 000	7 939 000

Kostnadsräkyl	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	Ar 16
Utlymme i låneslocken (amorterat)	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324
Avsättning till UH-fond	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000
Årligt utlymme för underhållskostnader	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr
Akkumulerat utlymme för underhållskostn:	632 324 kr	1 264 648 kr	1 896 972 kr	2 529 296 kr	3 161 620 kr	3 793 944 kr	4 426 268 kr	5 058 592 kr	5 690 916 kr	6 323 240 kr	6 955 564 kr	7 587 888 kr	8 220 212 kr	8 852 536 kr	9 484 860 kr	10 117 184 kr
Underhållskostnader	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 21 000 kr	- 62 667 kr	- 62 667 kr	- 132 333 kr	- 132 333 kr	- 132 333 kr	- 122 333 kr	- 122 333 kr	- 122 333 kr	- 122 333 kr
Årliga underhållskostnader	611 324 kr	611 324 kr	611 324 kr	611 324 kr	611 324 kr	611 324 kr	611 324 kr	569 657 kr	569 657 kr	499 991 kr	499 991 kr	499 991 kr	509 991 kr	509 991 kr	509 991 kr	471 324 kr
Årligt överskott/underskott	-21 000	-42 000	-63 000	-84 000	-105 000	-126 000	-146 667	-168 667	-191 333	-214 000	-237 667	-261 333	-285 000	-308 667	-332 333	-356 000
Akkumulerade underhållskostnader	611 324 kr	1 222 648 kr	1 833 972 kr	2 445 296 kr	3 056 620 kr	3 667 944 kr	4 279 268 kr	4 890 592 kr	5 501 916 kr	6 113 240 kr	6 724 564 kr	7 335 888 kr	7 947 212 kr	8 558 536 kr	9 169 860 kr	9 781 184 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	611 324 kr	1 222 648 kr	1 833 972 kr	2 445 296 kr	3 056 620 kr	3 667 944 kr	4 279 268 kr	4 890 592 kr	5 501 916 kr	6 113 240 kr	6 724 564 kr	7 335 888 kr	7 947 212 kr	8 558 536 kr	9 169 860 kr	9 781 184 kr



98

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
546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	16 389 720 kr
86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	2 580 000 kr
632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	632 324 kr	
10 749 508 kr	11 381 832 kr	12 014 156 kr	12 646 480 kr	13 278 804 kr	13 911 128 kr	14 543 452 kr	15 175 776 kr	15 808 100 kr	16 440 424 kr	17 072 748 kr	17 705 072 kr	18 337 396 kr	18 969 720 kr	
- 161 000 kr -	161 000 kr -	910 000 kr -	910 000 kr -	910 000 kr -	62 667 kr -	62 667 kr -	62 667 kr -	909 667 kr -	909 667 kr -	909 667 kr -	909 667 kr -	2 646 333 kr -	2 646 333 kr -	
471 324 kr	471 324 kr -	277 676 kr -	277 676 kr -	277 676 kr -	569 657 kr	569 657 kr	569 657 kr	277 343 kr -	277 343 kr -	277 343 kr -	277 343 kr -	2 014 009 kr -	2 014 009 kr -	
-1 400 000	-1 561 000	-2 471 000	-3 381 000	-4 291 000	-4 353 667	-4 416 333	-4 479 000	-5 388 667	-6 298 333	-7 208 000	-8 054 333	-9 854 333	-11 500 667	
9 349 508 kr	9 820 832 kr	9 543 156 kr	9 265 480 kr	8 987 804 kr	9 557 461 kr	10 127 119 kr	10 696 776 kr	10 419 433 kr	10 142 091 kr	9 864 748 kr	7 850 739 kr	5 836 729 kr	3 822 720 kr	

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
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.

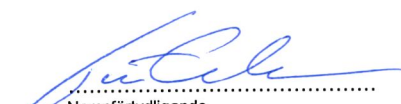
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat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

5. 9 st av lägenheterna (lgh 3101, 3102, 3103, 3115, 3125, 3135, 3145, 3155 och 5101) kommer att omfattas av Riksbyggens "Hyrköp". Detta innebär att den boende hyr bostadsrätten och har inom en femårs period möjlighet att köpa bostaden. Erbjudandet riktar sig till yngre vuxna mellan 18-35 år. Hyra motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort. Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.

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

Göteborg 2021-05-03

Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén


Namnförtydligande
Tomas Enander


Namnförtydligande
Conny Johansson

G

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2021-05-03 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.

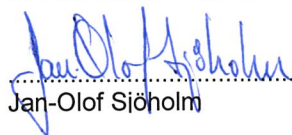
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2021-02-09
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-02-02
- ☒ Projektkalkyl 2020-05-18
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2021-01-29
- ☒ Utkast mobilitetsavtal för Lindholmen 43:1, daterat 2021-02-11
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2021-04-20
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, 2021-04-20
- ☒ Sammanställning anskaffningskostnad GA/Samff, 2021-03-31
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2021-04-13
- ☒ Kreditoffert SBAB 2020-07-02
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2021-02-11
- ☒ Bygglov 2020-10-19

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

Stockholm 2021-05-06


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2021-05-06


Björn Olofsson

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