

KOSTNADSKALKYL

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Lobelia***

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia

Organisationsnummer 769637-9234

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2019-10-02 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 60 lägenheter i Mölndal kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Bygglov har lämnats av Mölndal kommun 2019-09-17.

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 del av Kummeln 2, förrättning pågår

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en framtida gemensamhetsanläggning avseende garage, gård, tvättstuga, gård mm.

Byggnadens utformning:

Ett flerbostadshus i 10 våningar innehållande 60 lägenheter.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	16 750 000 kr
Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, föreningens andel i gemensamhetsanläggning, mervärdesskatt, mm.	174 250 000 kr
SUMMA BERÄKNAD KOSTNAD	191 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 92 000 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	13 310 000 kr	Pantbrev	1,00	1	1,0% rak
Lån 2	13 310 000 kr	Pantbrev	1,2	3	1,0% rak
Lån 3	13 310 000 kr	Pantbrev	1,3	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2019-09-19.

Summa lån	39 930 000 kr
Insatser	151 070 000 kr
SUMMA FINANSIERING	191 000 000 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 september månad 2019.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

2 840 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel . Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

585 400 kr

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

SUMMA INTÄKTER

3 425 400 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	464 100 kr
Amorteringar	399 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	650 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 627 800 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
Reparationer (löpande underhåll)

Driftnetto samfällighetsförening 100 000 kr
Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² - kr

SUMMA KOSTNADER 3 241 200 kr

Avsättning till underhållsfond. 163 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 21 200 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 425 400 kr
Summa Kostnader	-	3 241 200 kr
Återföring Amorteringar		399 300 kr
Avskrivningar	-	1 452 083 kr
SUMMA RESULTAT	-	868 583 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.

Biluppställning antal platser

Garage är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten samt i annat kvarter. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB). Det kommer inte att finnas fasta platser. Utan boende som hyr plats kan ställa sig i bägge garagen där ledig plats finns.

Hyra för garageplats är 1 250 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från 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 gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för alla bilpoolens medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

G. Nyckeltal

BOA: 3 264,0 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 *	46 284
Föreningens lån *	12 233
Anskaffningsvärde *	58 517
Årsavgift, bostäder *	870
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning, bostäder *	179
Avgift Förbrukning, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	499
Kassaflöde ****	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	172
Avskrivning ****	445

Lägenhetsförteckning
Lobelia, RBA (124399)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data															
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insa	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insa	ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insa	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insa
1001	1001		11	19	19	1	81,0 m ²	3	RK		U	3 950 000	63 820	5 318	1 200	0,022472	0,026147	1001	1001		11	19	19	1	81,0 m ²	3	RK		U	3 950 000	63 820	5 318	1 200	0,022472	0,026147
1101	1101		12	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 610 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017277	1101	1101		12	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 610 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017277
1102	1102		12	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 060 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020256	1102	1102		12	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 060 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020256
1103	1103		12	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 560 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,016946	1103	1103		12	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 560 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,016946
1201	1201		13	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 660 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017608	1201	1201		13	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 660 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017608
1202	1202		13	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 110 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020587	1202	1202		13	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 110 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020587
1203	1203		13	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 610 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017277	1203	1203		13	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 610 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017277
1301	1301		14	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 710 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017939	1301	1301		14	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 710 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017939
1302	1302		14	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 160 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020918	1302	1302		14	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 160 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,020918
1303	1303		14	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 660 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017608	1303	1303		14	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 660 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017608
1401	1401		15	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 760 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018270	1401	1401		15	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 760 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018270
1402	1402		15	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 210 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021248	1402	1402		15	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 210 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021248
1403	1403		15	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 710 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017939	1403	1403		15	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 710 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,017939
1501	1501		16	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 810 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018601	1501	1501		16	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 810 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018601
1502	1502		16	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 260 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021579	1502	1502		16	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 260 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021579
1503	1503		16	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 760 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018270	1503	1503		16	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 760 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018270
1601	1601		17	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 860 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018932	1601	1601		17	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 860 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018932
1602	1602		17	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 310 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021910	1602	1602		17	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 310 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,021910
1603	1603		17	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 810 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018601	1603	1603		17	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 810 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,018601
1701	1701		18	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 960 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,019594	1701	1701		18	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 960 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,019594
1702	1702		18	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 410 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,022572	1702	1702		18	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 410 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,022572
1703	1703		18	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 910 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,019263	1703	1703		18	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	2 910 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,019263
1801	1801		19	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	3 110 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,020587	1801	1801		19	19	19	5	60,0 m ²	2	RK	B	B	3 110 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,020587
1802	1802		19	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 560 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,0233565	1802	1802		19	19	19	6	71,0 m ²	3	RK	B	B	3 560 000	57 130	4 761	1 100	0,020116	0,0233565
1803	1803		19	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	3 060 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,020256	1803	1803		19	19	19	7	60,0 m ²	2	RK	B	B	3 060 000	50 382	4 198	900	0,017740	0,020256
2001	1101		11	19	19	2	58,0 m ²	2	RK	B	U	2 420 000	49 034	4 086	900	0,017266	0,016019	2001	1101		11	19	19	2	58,0 m ²	2	RK	B	U	2 420 000	49 034	4 086	900	0,017266	0,016019
2002	1102		11	19	19	3	34,0 m ²	1	RK	B	U	1 370 000	35 845	2 987	500	0,012621	0,009069	2002	1102		11	19	19	3	34,0 m ²	1	RK	B	U	1 370 000	35 845	2 987	500	0,012621	0,009069
2003	1103		11	19	19	4	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	3 950 000	64 948	5 412	1 200	0,022869	0,026147	2003	1103		11	19	19	4	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	3 950 000	64 948	5 412	1 200	0,022869	0,026147
2101	1201		12	19	19	8	58,0 m ²	2	RK	B	B	2 470 000	49 448	4 121	900	0,017411	0,016350	2101	1201		12	19	19	8	58,0 m ²	2	RK	B	B	2 470 000	49 448	4 121	900	0,017411	0,016350
2102	1202		12	19	19	9	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 420 000	35 600	2 967	500	0,012535	0,009400	2102	1202		12	19	19	9	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 420 000	35 600	2 967	500	0,012535	0,009400
2103	1203		12	19	19	9	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 420 000	35 600	2 967	500	0,012535	0,009400	2103	1203		12	19	19	9	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 420 000	35 600	2 967	500	0,012535	0,009400
2104	1204		12	19	19	10	59,0 m ²	2	RK	B	B	2 470 000	49 786	4 149	900	0,017530	0,016350	2104	1204		12	19	19	10	59,0 m ²	2	RK	B	B	2 470 000	49 786	4 149	900	0,017530	0,016350

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 840 000	2 896 800	2 954 700	3 013 800	3 074 100	3 135 600	3 481 900	3 822 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	585 400	597 100	609 100	621 200	633 700	646 300	713 600	787 900	Ökning 2% per år
Summa intäkter	3 425 400	3 493 900	3 563 800	3 635 000	3 707 800	3 781 900	4 175 500	4 610 200	
Kostnader									
Räntekostnader	464 100	459 400	454 800	450 100	445 500	440 800	417 500	394 200	
Amorteringar	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	650 000	643 400	636 800	630 200	623 600	617 100	584 100	551 200	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 627 800	1 660 400	1 693 600	1 727 400	1 762 000	1 797 200	1 984 300	2 190 800	Ökning 2 % / år
Drifnetto samff	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	
Summa kostnader	3 241 200	3 262 500	3 284 500	3 307 000	3 330 400	3 354 400	3 485 200	3 746 700	
Avsättning till underhållsfond	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	21 200	68 400	116 300	165 000	214 400	264 500	527 300	700 500	
Ack kassaflöde	21 200	89 600	205 900	370 900	585 300	849 800	1 377 100	2 077 600	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 425 400	3 493 900	3 563 800	3 635 000	3 707 800	3 781 900	4 175 500	4 610 200	
Summa kostnader	3 241 200	3 262 500	3 284 500	3 307 000	3 330 400	3 354 400	3 485 200	3 746 700	
Aförtöring amortering	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	
Avskrivning²	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	
Årets resultat	868 583	821 383	773 483	724 783	675 383	625 283	362 483	189 283	

Amortering + avsättning till underhållsfond 562 300 562 300 562 300 562 300 562 300 562 300 562 300 562 300 562 300

Prognosförutsättningar

- Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara: 1,00%
- Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara: 1,20%
- Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara: 1,30%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,65% -enhetshöjning av låneräntan.
² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År						Anmärkning	
	1	2	3	4	5	6		11
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	2 840 000	2 896 800	2 954 700	3 013 800	3 074 100	3 135 600	3 461 900	3 822 300
Årsavgifter förbrukning bostäder	585 400	597 100	609 100	621 200	633 700	646 300	713 600	787 900
Summa intäkter	3 425 400	3 493 900	3 563 800	3 635 000	3 707 800	3 781 900	4 175 500	4 610 200
Kostnader								
Räntekostnader	427 000	422 700	418 400	414 100	409 800	405 500	384 100	362 700
Amorteringar	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300
Räntekostnadsutrymme ¹	700 000	683 000	666 000	679 000	672 000	665 100	630 100	595 200
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 627 800	1 660 400	1 693 600	1 727 400	1 762 000	1 797 200	1 984 300	2 190 800
Drifnetto samif	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	111 200
Summa kostnader	3 254 100	3 275 400	3 297 300	3 319 800	3 343 100	3 367 100	3 497 800	3 759 200
Avsättning till underhållsfond	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000
Summa kassaflöde	8 300	55 500	103 500	152 200	201 700	251 800	514 700	688 000
Ack kassaflöde	8 300	63 800	167 300	319 500	521 200	773 000	1 287 700	1 975 700

Enligt finans- och underhållsplan

RESULTATPROGNOS

	År						Anmärkning	
	1	2	3	4	5	6		11
Summa intäkter	3 425 400	3 493 900	3 563 800	3 635 000	3 707 800	3 781 900	4 175 500	4 610 200
Summa kostnader	3 254 100	3 275 400	3 297 300	3 319 800	3 343 100	3 367 100	3 497 800	3 759 200
Aterföring amortering	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300
Avskrivning²	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083	1 452 083
Årets resultat	881 483	834 283	786 283	737 583	688 083	637 983	375 083	201 783

Amortering + avsättning till underhållsfond

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,93%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 1,12%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,17%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,75% -enhetshöjning av låneräntan.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

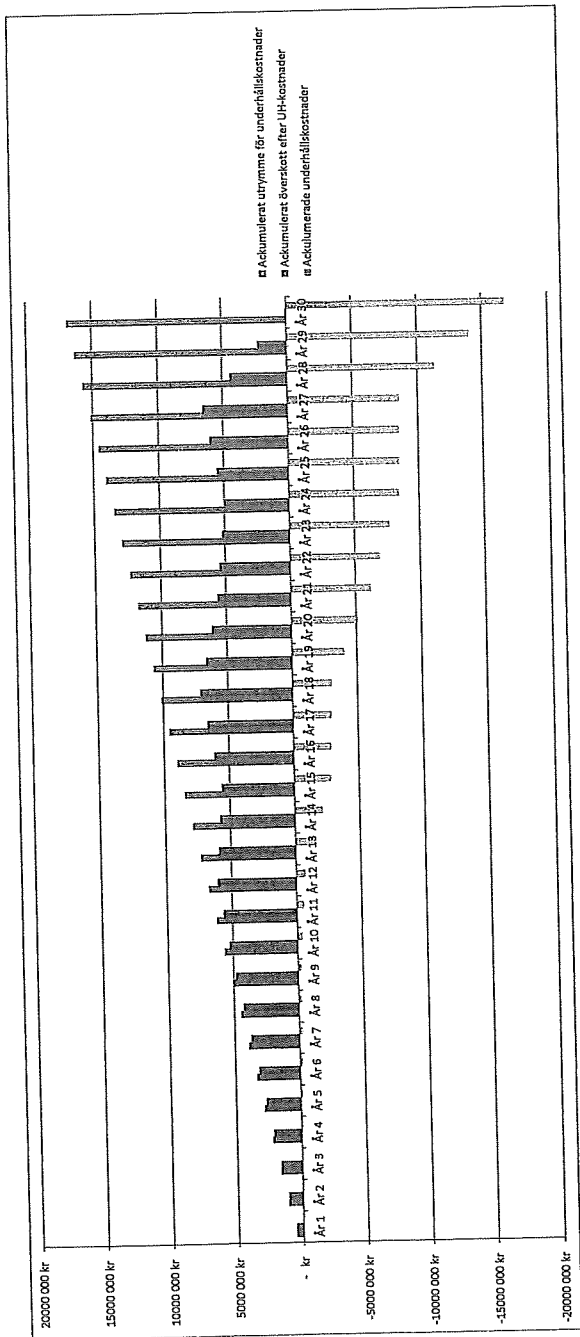
0

Datum 2019-06-28
 Bas: 3 264
 Avsättning UH-fond kr/m²: 50
 Lån: 39 900 000
 Amortering/m²: 122
 Summa Amortering+Uhm²: 172

Årliga UH-kostnader

År	1-3	4-5	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30
	45 000	124 000	60 000	454 000	2 155 000	1 771 000	3 160 000	2 335 000	139 000	8 128 000

Kostnadskategori	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	År 16
Upplymme i lånestöcken (amorterat)	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300
Avsättning till UH-fond	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr
Accumulerat utrymme för underhållskostn.	562 300 kr	1 124 600 kr	1 686 900 kr	2 249 200 kr	2 811 500 kr	3 373 800 kr	3 936 100 kr	4 498 400 kr	5 060 700 kr	5 623 000 kr	6 185 300 kr	6 747 600 kr	7 309 900 kr	7 872 200 kr	8 434 500 kr	8 996 800 kr
Underhållskostnad	- 15 000 kr	- 15 000 kr	- 15 000 kr	- 41 333 kr	- 41 333 kr	- 41 333 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 20 000 kr	- 151 333 kr	- 151 333 kr	- 151 333 kr	- 718 333 kr	- 718 333 kr	- 718 333 kr	- 57 000 kr
Årligt överskott/underskott	547 300 kr	547 300 kr	547 300 kr	520 967 kr	520 967 kr	520 967 kr	542 300 kr	542 300 kr	542 300 kr	410 967 kr	410 967 kr	410 967 kr	156 033 kr	156 033 kr	156 033 kr	505 300 kr
Accumulerade underhållskostnader	-15 000	-30 000	-45 000	-86 333	-127 667	-169 000	-209 000	-249 000	-289 000	-380 333	-531 667	-683 000	-834 333	-985 667	-1 137 000	-1 288 333
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	547 300 kr	1 094 600 kr	1 641 900 kr	2 162 867 kr	2 683 833 kr	3 204 800 kr	3 747 100 kr	4 289 400 kr	4 831 700 kr	5 242 667 kr	5 653 633 kr	6 064 600 kr	6 475 567 kr	6 886 533 kr	7 297 500 kr	7 708 467 kr



	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
	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	399 300	11 979 000 kr
	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	4 890 000 kr
	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	562 300 kr	
9 559 100 kr	#####	10 683 700 kr	11 246 000 kr	11 808 300 kr	12 370 600 kr	12 932 900 kr	13 495 200 kr	14 057 500 kr	14 619 800 kr	15 182 100 kr	15 744 400 kr	16 306 700 kr	16 869 000 kr	16 869 000 kr	
- 57 000 kr	- 57 000 kr	- 1 053 333 kr	- 1 053 333 kr	- 1 053 333 kr	- 778 333 kr	- 778 333 kr	- 778 333 kr	- 778 333 kr	- 46 333 kr	- 46 333 kr	- 46 333 kr	- 2 709 333 kr	- 2 709 333 kr	- 2 709 333 kr	- 2 709 333 kr
505 300 kr	505 300 kr	491 033 kr	491 033 kr	491 033 kr	216 033 kr	216 033 kr	216 033 kr	216 033 kr	515 967 kr	515 967 kr	515 967 kr	515 967 kr	2 147 033 kr	2 147 033 kr	2 147 033 kr
-2 952 000	-3 009 000	-4 062 333	-5 115 667	-6 169 000	-7 225 667	-8 282 000	-9 338 333	-10 394 667	-11 451 000	-12 507 333	-13 563 667	-14 620 000	-15 676 333	-16 732 667	-16 771 000
6 607 100 kr	7 112 400 kr	6 621 357 kr	6 130 333 kr	5 639 300 kr	5 148 267 kr	4 657 233 kr	4 166 200 kr	3 675 167 kr	3 184 133 kr	2 693 100 kr	2 202 067 kr	1 711 033 kr	1 220 000 kr	729 000 kr	98 000 kr

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

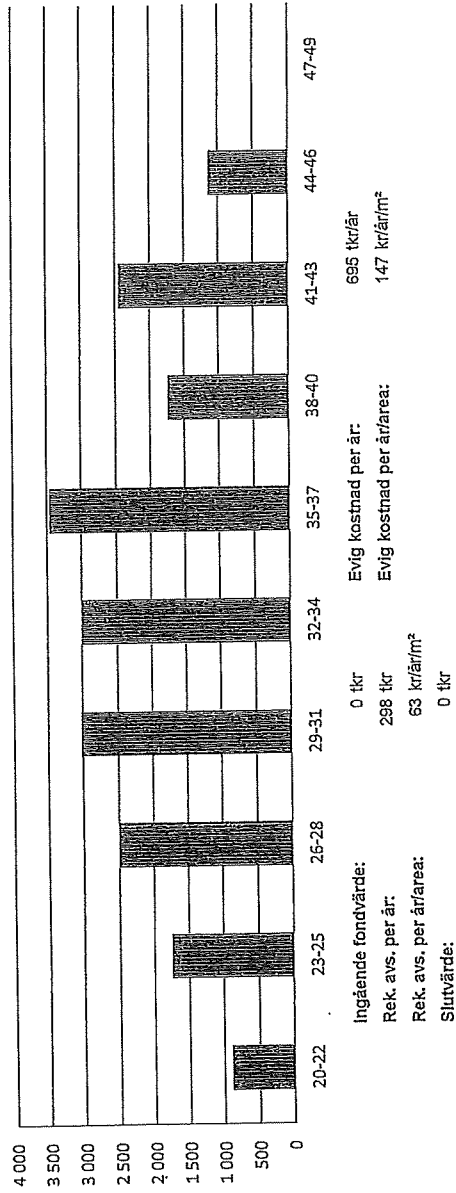
BRF Lobelia - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2020
 Prioritet:
 HLUVLU:
 P/IKIU:
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 inkl. moms och byggherrekostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 4 730,0 m²

	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	45	139	375	923	424	2 620	185	2 210	2 027	8 947 900	298 263
Rekommenderad avsättning	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895		
Rekommenderad fondbehållning	895	1 745	2 500	3 020	2 992	3 463	1 736	2 447	1 132	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2009.
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.

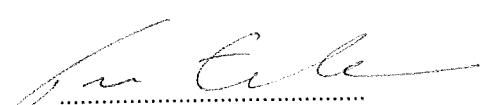
Till kostnadskalkyl tas en föreningspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

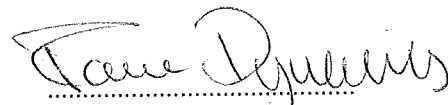
I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt.
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett 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 2019-12-05

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia


Tomas Emanuelsson


Marie Dynesius

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 5 december 2019 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.

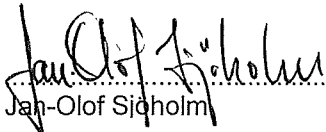
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

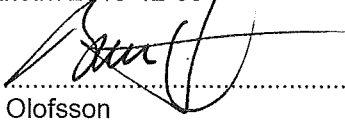
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2019-10-02
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-10-02
- Projektuppgifter 2019-11-13
- Driftkostnadsberäkning 2019-08-21
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2019-08-22
- Beräkning av taxeringsvärde 2019-10-28
- Kreditoffert Danske Bank daterad 2019-08-26 samt Affärsupplägg daterat 2019-09-24 och mail daterat 2019-10-09.
- 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 2019-12-09


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2019-12-09


.....
Björn Olofsson

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

