

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solgläntan i Trollhättan

Organisationsnummer 769641-2811

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- 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 2022-05-25 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 4 flerbostadshus samt 7 radhuslängor med sammanlagt 43 lägenheter i Trollhättan 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: Trollhättan Björnidet 1 - 8, Trollhättan Rävgrödet 1

Adress: Storskogsvägen 13 - 25, Tallkottvägen 28 - 34
461 73 Trollhättan

Areal Björnidet 1:	954 m ²
Areal Björnidet 2:	712 m ²
Areal Björnidet 3:	715 m ²
Areal Björnidet 4:	715 m ²
Areal Björnidet 5:	713 m ²
Areal Björnidet 6:	709 m ²
Areal Björnidet 7:	715 m ²
Areal Björnidet 8:	1 091 m ²
Areal Rävgrödet 1:	8 346 m ²
Areal totalt:	14 670 m ²

Bygglöf: Bygglöf har lämnats av Trollhättan kommun 2022-09-13.

Antal Byggnader: 18

Byggnadstyp: Flerbostadshus / radhus

Antal lgh: 43

Antal lokaler: 0

BOA (m²): 4 458

LOA (m²): 0

Byggnadernas utformning

4 st flerbostadshus i 2 våningar med utvändiga trapphus och 7 st radhuslängor med sammanlagt 43 lägenheter. 3 st byggnader innehållande lägenhetsförråd och cykel/rullstolsförråd, 2 st byggnader innehållande förråd, 1 st byggnad med teknikrum och soprum/återvinningsrum samt 1 st byggnad med gemensamhetslokal och teknikrum. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Trollhättan Björnidet GA:1 är inrättad för ändamål vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledning och deltagande fastigheter är Björnidet 1 - 8. Drift och underhållskostnader samt kostnader för utförande av anläggningen tas i sin helhet av Föreningen då alla fastigheter tillhör föreningen.

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning	Fastigheten
Järnvägstrafik	Last	Officialservitut	1488K-4/2004.3	Rävgrödet 1, Björnidet 1 -8.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 208 420 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 208 420 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 84 465 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	19 113 000 kr	Pantbrev	4,7	1	0,5% per år under år 1 -3, därefter 1 % per år
Lån 2	19 113 000 kr	Pantbrev	4,3	3	0,5% per år under år 1 -3, därefter 1 % per år
Lån 3	19 114 000 kr	Pantbrev	4,0	5	0,5% per år under år 1 -3, därefter 1 % per år

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-24.

Summa lån 57 340 000 kr

Insatser 151 080 000 kr

SUMMA FINANSIERING 208 420 000 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 april månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	4 101 400 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder	
Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele .	596 200 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	4 697 600 kr
----------------	--------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 491 500 kr
Amorteringar	286 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	172 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 540 000 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 inkl förbrukning hushåll ¹
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Gemensamhetsanläggning
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ²	- kr
SUMMA KOSTNADER	4 490 200 kr
Avsättning till underhållsfond.	134 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	73 400 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		4 697 600 kr
Summa Kostnader	-	4 490 200 kr
Återföring Amorteringar		286 700 kr
Avskrivningar	-	1 570 167 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 076 067 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					80 *

1 parkeringsplats per lgh försedd med laddstolpe ingår i årsavgiften.

* varav 54 st är belägna på radhusuppfarter och disponeras av boende i respektive radhuslägenhet.
6 st p-platser är gästparkering och 4 st p-platser disponeras som handikapp-platser.

G. Nyckeltal

BOA: 4 458 m²

LOA: 0 m²

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

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

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

kr/m²

Insatser *	33 890
Föreningens lån *	12 862
Anskaffningsvärde *	46 752
Belåningsgrad	27,5%
Snittränta föreningens lån	4,3%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	920
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	134
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	345
Kassaflöde ***	16
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	94
Avskrivning ***	352

Lägenhetsförteckning
Solgläntan i Trollhättan, RBA (139565)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning								Ekonomisk data					
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1011		1	2	2	1	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing U/U	F	P	3 200 000	79 425	6 619	900	0,019365	0,021181
1012		1	2	2	2	66,0 m²	2	RK	WcD	Ing U/U	F	P	2 695 000	66 282	5 524	800	0,016161	0,017838
1013		2	2	2	3	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing B	F	P	2 950 000	79 908	6 659	900	0,019483	0,019526
1014		2	2	2	4	66,0 m²	2	RK	WcD	Ing B	F	P	2 495 000	66 792	5 566	800	0,016285	0,016514
1021		1	2	2	1	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing U/U	F	P	3 400 000	79 425	6 619	900	0,019365	0,022505
1022		1	2	2	5	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing U/U	F	P	3 630 000	86 839	7 237	1 000	0,021173	0,024027
1023		2	2	2	3	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing B	F	P	3 150 000	79 908	6 659	900	0,019483	0,020850
1024		2	2	2	6	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	P	3 380 000	87 322	7 277	1 000	0,021291	0,022372
1031		1	2	2	1	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing U/U	F	P	3 250 000	79 425	6 619	900	0,019365	0,021512
1032		1	2	2	5	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing U/U	F	P	3 630 000	86 839	7 237	1 000	0,021173	0,024027
1033		2	2	2	3	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing B	F	P	3 000 000	79 908	6 659	900	0,019483	0,019857
1034		2	2	2	6	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	P	3 380 000	87 322	7 277	1 000	0,021291	0,022372
1041		1	2	2	1	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing U/U	F	P	3 200 000	79 425	6 619	900	0,019365	0,021181
1042		1	2	2	5	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing U/U	F	P	3 580 000	86 839	7 237	1 000	0,021173	0,023696
1043		2	2	2	3	81,0 m²	4	RK	WcD	Ing B	F	P	2 950 000	79 908	6 659	900	0,019483	0,019526
1044		2	2	2	6	91,0 m²	4	RK	WcD, W	Ing B	F	P	3 330 000	87 322	7 277	1 000	0,021291	0,022041
2001		1	1	1	7	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 585 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,023729
2002		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 560 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,023564
2003		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 560 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,023564
2004		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 560 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,023564
2005		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 585 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,023729
2006		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 680 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024358
2007		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 655 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024192
2008		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 655 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024192
2009		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2010		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2011		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 680 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024358
2012		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 680 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024358
2013		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2014		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2015		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2016		1	1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 755 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024854

Lägenhetsförteckning
Solgläntan i Trollhättan, RBA (139565)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
2017		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 730 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024689
2018		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 730 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024689
2019		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 755 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024854
2020		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 730 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024689
2021		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2022		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2023		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2024		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 730 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2025		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 710 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024689
2026		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	3 810 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,024556
2027		1	1	8	116,0 m²	5	RK	B, WcD	U	F	P/P	4 030 000	104 019	8 668	1 300	0,025362	0,026675
43 st					4458,0							151 080 000	4 101 402	341 780	49 900	0,999999	1,000000

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Ärsvavgifter bostäder	4 101 400	4 183 400	4 267 100	4 352 400	4 439 400	4 528 200	4 999 500	5 519 900	Ökning 2% per år
Ärsvavgifter förbrukning bostäder	596 200	608 100	620 300	632 700	645 400	658 300	726 800	802 400	Ökning 2% per år
Summa intäkter	4 697 600	4 791 500	4 887 400	4 985 100	5 084 800	5 186 500	5 726 300	6 322 300	
Kostnader									
Räntekostnader	2 491 500	2 466 700	2 441 800	2 404 600	2 379 700	2 354 800	2 230 400	2 105 900	0,5 % per år under år 1 -3, därefter 1% per år.
Amorteringar	286 700	286 700	286 700	573 400	573 400	573 400	573 400	573 400	
Räntekostnadsutrymme ¹	172 000	171 100	170 300	168 600	166 800	165 100	156 500	147 900	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 540 000	1 570 800	1 602 200	1 634 300	1 666 900	1 700 300	1 877 300	2 072 600	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	163 900	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 490 200	4 495 300	4 501 000	4 780 900	4 786 800	4 793 600	4 837 600	5 063 700	

Avsättning till underhållsfond 134 000 134 000 134 000 134 000 134 000 134 000 134 000 134 000 134 000 Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	73 400	162 200	252 400	70 200	164 000	258 900	754 700	1 124 600
Ack kassaflöde	73 400	235 600	488 000	558 200	722 200	981 100	3 749 000	8 944 100

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	4 697 600	4 791 500	4 887 400	4 985 100	5 084 800	5 186 500	5 726 300	6 322 300	
Summa kostnader	- 4 490 200	- 4 495 300	- 4 501 000	- 4 780 900	- 4 786 800	- 4 793 600	- 4 837 600	- 5 063 700	
Återföring amortering	286 700	286 700	286 700	573 400	573 400	573 400	573 400	573 400	
Avskrivning ²	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	- 1 570 167	
Årets resultat	- 1 076 067	- 987 267	- 897 067	- 792 567	- 698 767	- 603 867	- 108 067	261 833	

Amortering + avsättning till underhållsfond 707 404 707 404 707 404 707 404 707 404 707 404 707 404 707 404 707 404

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara: 4,73%

Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara: 4,25%

Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara: 4,04%

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

År	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> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	920	938	957	976	996	1 016	1 121	1 238
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
							%	%
	920	977	996	1 058	1 077	1 137	1 236	1 346
		6,21	1,88	6,31	1,77	5,53	8,74	8,93
<u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	920	1 019	1 037	1 141	1 159	1 258	1 351	1 455
		10,80	1,76	10,00	1,56	8,56	7,38	7,69
							%	%
	920	940	961	984	1 007	1 030	1 159	1 299
		2,14	2,30	2,39	2,30	2,30	12,53	12,10
	920	981	1 002	1 066	1 088	1 151	1 268	1 400
		6,66	2,16	6,38	2,04	5,77	10,20	10,35
							%	%
	920	1 024	1 044	1 148	1 170	1 272	1 383	1 508
		11,25	2,03	9,96	1,90	8,76	8,72	9,03

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

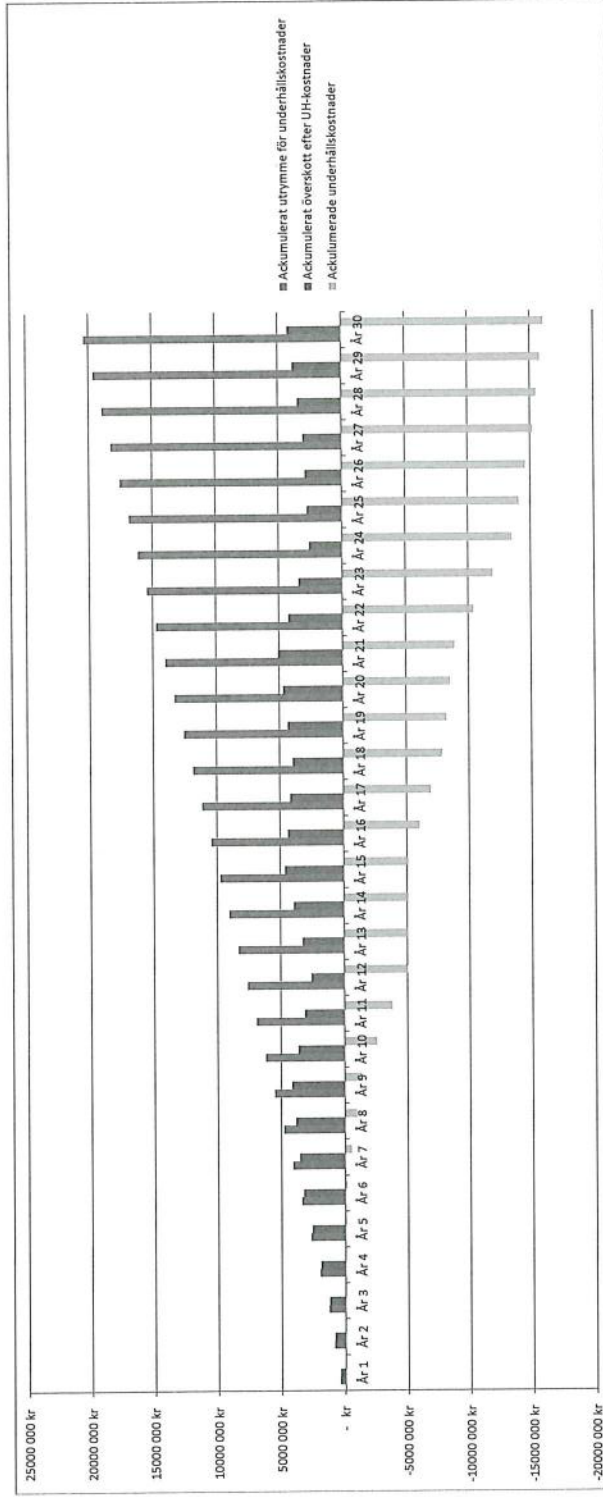
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Solgläntan

Datum 2022-06-22
Boa: 4 458
Avsättning UH-fond kr/m²: 30
Lån: 57 340 000
Amortering/m²: 64
Summa Amortering+UH/m²: 94

Arliga 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		
42 000	89 000	1 233 000	3 681 000	86 000	2 761 000	1 026 000	4 614 000	1 671 000	922 000		

		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
Kostnadskalkyl		286 702	286 702	286 702	286 702	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404
Utrymme i länestocken (amorterat)		134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000
Avsättning till UH-fond		420 702 kr	420 702 kr	420 702 kr	420 702 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr
Arligt utrymme för underhållskostnader		420 702 kr	841 404 kr	1 262 106 kr	1 969 510 kr	2 676 914 kr	3 384 318 kr	4 091 722 kr	4 799 126 kr	5 506 530 kr	6 213 934 kr	6 921 338 kr	7 628 742 kr	8 336 146 kr	9 043 550 kr	9 750 954 kr
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader																
Underhållskostnader																
Arliga underhållskostnader		- 14 000 kr	- 14 000 kr	- 14 000 kr	- 29 667 kr	- 29 667 kr	- 29 667 kr	- 411 000 kr	- 411 000 kr	- 411 000 kr	- 1 227 000 kr	- 1 227 000 kr	- 1 227 000 kr	- 28 667 kr	- 28 667 kr	- 28 667 kr
Arligt överskott/underskott		406 702 kr	406 702 kr	406 702 kr	677 737 kr	677 737 kr	677 737 kr	296 404 kr	296 404 kr	296 404 kr	519 596 kr	519 596 kr	519 596 kr	678 737 kr	678 737 kr	678 737 kr
Ackumulerade underhållskostnader		-14 000	-28 000	-42 000	-71 667	-101 333	-131 000	-542 000	-953 000	-1 364 000	-2 591 000	-3 818 000	-5 045 000	-5 073 667	-5 102 333	-5 131 000
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader		406 702 kr	813 404 kr	1 220 106 kr	1 897 843 kr	2 575 581 kr	3 253 318 kr	3 549 722 kr	3 846 126 kr	4 142 530 kr	3 622 934 kr	3 103 338 kr	2 583 742 kr	3 262 479 kr	3 941 217 kr	4 619 954 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
573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	573 404	16 342 014 kr
134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	4 020 000 kr
707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	707 404 kr	
10 458 358 kr	11 165 762 kr	11 873 166 kr	12 580 570 kr	13 287 974 kr	13 995 378 kr	14 702 782 kr	15 410 186 kr	16 117 590 kr	16 824 994 kr	17 532 398 kr	18 239 802 kr	18 947 206 kr	19 654 610 kr	20 362 014 kr	
- 920 333 kr	- 920 333 kr	- 920 333 kr	- 342 000 kr	- 342 000 kr	- 342 000 kr	- 1 538 000 kr	- 1 538 000 kr	- 1 538 000 kr	- 557 000 kr	- 557 000 kr	- 557 000 kr	- 307 333 kr	- 307 333 kr	- 307 333 kr	
- 212 929 kr	- 212 929 kr	- 212 929 kr	365 404 kr	365 404 kr	365 404 kr	- 830 596 kr	- 830 596 kr	- 830 596 kr	150 404 kr	150 404 kr	150 404 kr	400 071 kr	400 071 kr	400 071 kr	
-6 051 333	-6 971 667	-7 892 000	-8 234 000	-8 576 000	-8 918 000	-10 456 000	-11 994 000	-13 532 000	-14 069 000	-14 646 000	-15 203 000	-15 510 333	-15 817 667	-16 125 000	
4 407 025 kr	4 194 095 kr	3 981 166 kr	4 346 570 kr	4 711 974 kr	5 077 378 kr	4 246 782 kr	3 416 186 kr	2 585 590 kr	2 735 994 kr	2 886 398 kr	3 036 802 kr	3 436 873 kr	3 836 943 kr	4 237 014 kr	

Fondavsättning 30 år

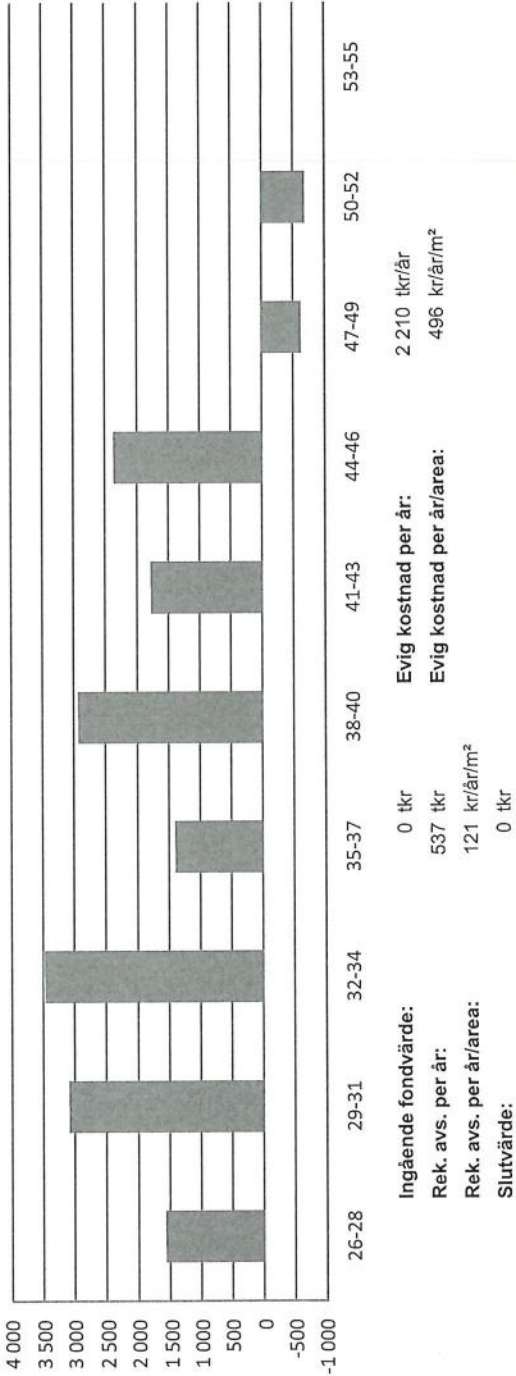
232997 UH-plan SNÖ

BRF Solgläntan Trollhättan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/I/K/I/U: Metod för fondering: Ange slutvärde
Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 4 458,0 m²

	Kostnad enligt underhållsplan										Kostnad per år
	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	53-55	
Rekommenderad avsättning	42	89	1 233	3 681	86	2 761	1 026	4 614	1 671	922	16 123 237
	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	1 612	537 441
Rekommenderad fondbehållning	1 570	3 094	3 474	1 405	2 932	1 784	2 370	-632	-691	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.

Trollhättan 2023-05-10

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solgläntan i Trollhättan


Bengt Karlsson

Namnförtydligande


Daniel Hell

Namnförtydligande

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Solgläntan i Trollhättan

Organisationsnummer 769641-2811

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2023-05-10 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.

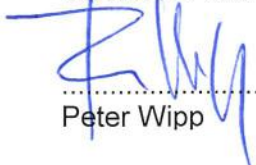
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-05-03
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-05-25
- ☒ Projektkalkyl 2023-04-24
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret Rävgrödet 1, samt Björnidet 1 -8, aktualitetsdatum 2023-05
- ☒ Marköverlåtelseavtal 2022-03-22
- ☒ Situationsplan daterad 2023-05-05
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2023-05-02
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2022-10-13
- ☒ Kreditoffert 2023-04-26 samt mail daterat 2023-05-04
- ☒ Bygglov 2022-09-13

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

Stockholm 2023-05-26


.....
Peter Wipp

Stockholm 2023-05-26


.....
Daniel Eriksson

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