

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen*

*Organisationsnummer 769638-9340*

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 2020-08-26 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 ett flerbostadshus med sammanlagt 64 lägenheter i Malmö 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:	Malmö Abborren 2
Areal:	1 741 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-11-26
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	64
Antal lokaler:	1
BOA (m <sup>2</sup> ):	5 661
LOA (m <sup>2</sup> ):	132

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i åtta våningar med tre trapphus, sammanlagt 64 lägenheter samt en hyreslokal.

### Gemensamhetsanläggning/Servitut

Gemensamhetsanläggningar har inrättas för garage (GA:1) samt för gård (GA:2). Servitut kan komma att inrättas både till förmån och last för föreningen.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Förvärv av aktier i NYAB \*

Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

### SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSSKOSTNAD

426 250 000 kr

\*Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag som äger fastigheten Abborren 2 därefter kommer fastigheten att säljas vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

*För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latenta skatten har beräknats till cirka 14,3 miljoner kronor*

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen för lokalen 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	182 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	2 909 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 802 500 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	26 084 000 kr	Pantbrev	0,65	1	1,0% rak
Lån 2	26 083 000 kr	Pantbrev	1,33	3	1,0% rak
Lån 3	26 083 000 kr	Pantbrev	1,59	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-03-04

**Summa lån** 78 250 000 kr

Insatser 348 000 000 kr

### SUMMA FINANSIERING

426 250 000 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 oktober månad 2021.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 3 906 100 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten,  
hushållsel samt kostnad för TV,Data,Tele. 566 400 kr

<sup>1)</sup> 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 264 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lokal av kall- och varmvatten, el samt  
kostnad för TV,Data,Tele. Avvikelse av den uppmätta förbrukningen  
kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen. 8 900 kr

**SUMMA INTÄKTER 4 745 400 kr**

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader**

Räntor		927 700 kr
Amorteringar		782 500 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).		1 050 000 kr

### **Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokal samt moms i förekommande fall \***

Ekonomisk förvaltning		
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift		
Lokalvård gemensamma utrymmen		
Utemiljö inkl snöröjning		
Styrelsearvode		
Revisionsarvode		
Försäkringar		
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal <sup>1</sup>		
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal <sup>1</sup>		
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal <sup>1</sup>		
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>		
Renhållning/sophämtning		
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer		
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)		
Löpande underhåll		
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter		

### **Driftnetto samfällighetsförening**

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen Abborrens Samfällighetsförening (GA1)	-	311 200 kr
--	---	------------

\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

### **Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>		57 100 kr
---	--	-----------

### **SUMMA KOSTNADER**

Avsättning till underhållsfond		113 000 kr
--------------------------------	--	------------

### **SUMMA KASSAFLÖDE**

<sup>2)</sup> 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		4 745 400 kr
Summa Kostnader	-	4 564 300 kr
Återföring Amorteringar		782 500 kr
Avskrivningar	-	7 777 837 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>6 814 237 kr</b>

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månadshyra
1	132	Butik/kontor	264 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>132</b>		<b>264 000</b>	

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare tre fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via Samfällighetsföreningen. Garageplatserna kommer vara samutnyttjade, dvs ej fasta platser och ej garanterad plats.

Hyra för garageplats är 1.375 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar kommer att anslutas till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10-årsperioden.

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

EI-lådcyklar och elcyklar kommer att finnas tillgängliga i cykelpool, bokning sker via bilpoolens bokningssystem. Avgift till cykelpool bekostas av Riksbyggen under de första 10-årsperioden.

Värdekoder hos Skånetrafik kommer att delas ut, ett per hushåll vid första inflyttning. Riksbyggen bekostar detta.

## G. Nyckeltal

BOA: 5 661 m<sup>2</sup> LOA: 132 m<sup>2</sup>

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

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

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

kr/m<sup>2</sup>

Insatser *	61 473
Föreningens lån *	13 823
Anskaffningsvärde *	75 296

Belåningsgrad	18,4%
Snittränta föreningens lån	1,2%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,3%

kr/m<sup>2</sup>

Årsavgift, bostäder *	690
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	100
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	67
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	355
Kassaflöde ***	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	158
Avskrivning ***	1 343

# Lägenhetsförteckning Skeppskajen, RBA (117089)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats					
0312		1002	1	8	8	1	33,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	1 800 000	30 739	2 562	400	0,007869	0,005172	0,007869	1 800 000					
0313		1003	1	8	8	2	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	4 100 000	55 317	4 610	700	0,014162	0,011782	0,014162	4 100 000					
0321		1101	2	8	8	6	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 450 000	60 071	5 006	800	0,015379	0,011925	0,015379	4 450 000					
0322		1102	2	8	8	7	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 350 000	38 058	3 172	500	0,009743	0,006753	0,009743	2 350 000					
0323		1103	2	8	8	8	104,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 100 000	69 319	5 777	800	0,017746	0,014655	0,017746	5 100 000					
0331		1201	3	8	8	15	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	4 500 000	62 074	5 173	800	0,015891	0,012931	0,015891	4 500 000					
0332		1202	3	8	8	7	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 500 000	38 058	3 172	500	0,009743	0,007184	0,009743	2 500 000					
0333		1203	3	8	8	16	106,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 500 000	70 640	5 887	800	0,018085	0,015805	0,018085	5 500 000					
0341		1301	4	8	8	15	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	4 800 000	62 074	5 173	800	0,015891	0,013793	0,015891	4 800 000					
0342		1302	4	8	8	7	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 600 000	38 058	3 172	500	0,009743	0,007471	0,009743	2 600 000					
0343		1303	4	8	8	16	106,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 600 000	70 640	5 887	800	0,018085	0,016092	0,018085	5 600 000					
0351		1401	5	8	8	15	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	5 100 000	62 074	5 173	800	0,015891	0,014655	0,015891	5 100 000					
0352		1402	5	8	8	22	152,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD, Wc	B/B/B	7 000 000	95 348	7 946	1 100	0,024410	0,020115	0,024410	7 000 000					
0361		1501	6	8	8	15	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	5 300 000	62 074	5 173	800	0,015891	0,015230	0,015891	5 300 000					
0362		1502	6	8	8	22	152,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD, Wc	B/B/B	7 400 000	95 348	7 946	1 100	0,024410	0,021264	0,024410	7 400 000					
0371		1601	7	8	8	15	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	5 500 000	62 074	5 173	800	0,015891	0,015805	0,015891	5 500 000					
0372		1602	7	8	8	22	152,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD, Wc	B/B/B	7 900 000	95 348	7 946	1 100	0,024410	0,022701	0,024410	7 900 000					
0381		1701	8	8	8	24	134,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD	T/T/T/T	14 000 000	90 298	7 525	1 000	0,023117	0,040230	0,023117	14 000 000					
0411		1001	1	8	8	3	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	U/U	4 300 000	61 710	5 142	800	0,015798	0,012356	0,015798	4 300 000					
0412		1002	1	8	8	4	31,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	1 800 000	29 886	2 490	400	0,007651	0,005172	0,007651	1 800 000					
0413		1003	1	8	8	2	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U/U	4 100 000	55 317	4 610	700	0,014162	0,011782	0,014162	4 100 000					
0421		1101	2	8	8	9	92,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	4 500 000	62 500	5 208	800	0,016001	0,012931	0,016001	4 500 000					
0422		1102	2	8	8	10	42,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 350 000	37 206	3 100	500	0,009525	0,006753	0,009525	2 350 000					
0423		1103	2	8	8	8	104,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 200 000	69 319	5 777	800	0,017746	0,014943	0,017746	5 200 000					
0431		1201	3	8	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	4 900 000	63 395	5 283	800	0,016230	0,014081	0,016230	4 900 000					
0432		1202	3	8	8	10	42,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 500 000	37 206	3 100	500	0,009525	0,007184	0,009525	2 500 000					
0433		1203	3	8	8	16	106,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 800 000	70 640	5 887	800	0,018085	0,016667	0,018085	5 800 000					
0441		1301	4	8	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	5 200 000	63 395	5 283	800	0,016230	0,014943	0,016230	5 200 000					
0442		1302	4	8	8	10	42,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 700 000	37 206	3 100	500	0,009525	0,007759	0,009525	2 700 000					
0443		1303	4	8	8	16	106,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	5 900 000	70 640	5 887	800	0,018085	0,016954	0,018085	5 900 000					
0451		1401	5	8	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	5 400 000	63 395	5 283	800	0,016230	0,015517	0,016230	5 400 000					
0452		1402	5	8	8	23	150,0 m <sup>2</sup>	6	RK	B, WcD, Wc	B/B/B	7 100 000	94 496	7 875	1 100	0,024192	0,020402	0,024192	7 100 000					
0461		1501	6	8	8	17	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	5 700 000	63 395	5 283	800	0,016230	0,016379	0,016230	5 700 000					





## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Ansavgifter bostäder		3 906 100	3 984 200	4 063 900	4 145 200	4 228 100	4 312 600	4 761 500	5 257 100	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder		566 400	577 700	589 300	601 100	613 100	625 400	690 400	762 300	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler		8 900	9 100	9 300	9 400	9 600	9 800	10 800	12 000	Ökning 2% per år
Arshyror lokaler		264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 745 400</b>	<b>4 835 000</b>	<b>4 926 500</b>	<b>5 019 700</b>	<b>5 114 800</b>	<b>5 211 800</b>	<b>5 726 700</b>	<b>6 295 400</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader		927 700	918 400	909 100	899 700	890 400	881 100	834 600	788 000	
Amorteringar		782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>		1 050 000	1 039 800	1 029 700	1 019 500	1 009 300	999 100	948 300	897 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		2 058 200	2 099 400	2 141 400	2 184 200	2 227 900	2 272 400	2 508 900	2 770 100	Ökning 2 % / år
Driftnetto samf		- 311 200	- 311 200	- 311 200	- 311 200	- 311 200	- 311 200	- 311 200	- 311 200	
Fastighetsavgift-skatt		57 100	58 300	59 400	60 600	61 800	63 100	69 600	202 600	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>		<b>4 564 300</b>	<b>4 587 200</b>	<b>4 610 900</b>	<b>4 635 300</b>	<b>4 660 700</b>	<b>4 687 000</b>	<b>4 832 700</b>	<b>5 129 400</b>	
Avsättning till underhållsfond		113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>68 100</b>	<b>134 800</b>	<b>202 600</b>	<b>271 400</b>	<b>341 100</b>	<b>411 800</b>	<b>781 000</b>	<b>1 053 000</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>		<b>68 100</b>	<b>202 900</b>	<b>405 500</b>	<b>676 900</b>	<b>1 018 000</b>	<b>1 429 800</b>	<b>2 210 800</b>	<b>3 263 800</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		4 745 400	4 835 000	4 926 500	5 019 700	5 114 800	5 211 800	5 726 700	6 295 400	
Summa kostnader		- 4 564 300	- 4 587 200	- 4 610 900	- 4 635 300	- 4 660 700	- 4 687 000	- 4 832 700	- 5 129 400	
Aterföring amortering		782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	
Avskrivning <sup>2</sup>		- 7 777 837	- 7 777 837	- 7 777 837	- 7 777 837	- 7 777 837	- 7 777 837	- 7 777 837	- 6 654 684	
<b>Arets resultat</b>		<b>- 6 814 237</b>	<b>- 6 747 537</b>	<b>- 6 679 737</b>	<b>- 6 610 937</b>	<b>- 6 541 237</b>	<b>- 6 470 537</b>	<b>- 6 101 337</b>	<b>- 4 706 184</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond		895 504	895 504	895 504	895 504	895 504	895 504	895 504	895 504	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:			0,65%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:			1,33%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:			1,59%							

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

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med c

1,30% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter

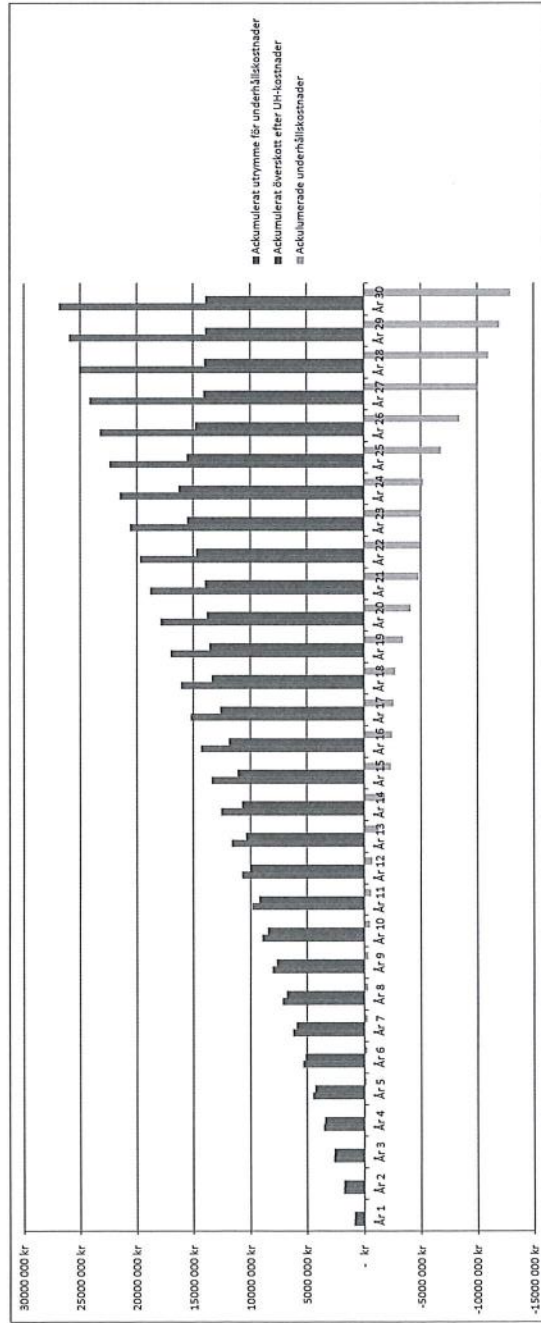


# J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år

## Skeppskajen

Datum	2021-10-05	År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
Beas	5 661	56 000	195 000	340 000	1 605 000	394 000	2 108 000	356 000	4 906 000	2 872 000	
Avsättning UH-fond kr/m²	20										
Lån:	78 250 000										
Summa Amortering+Uhm²	158										

	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
<b>Kostnadsräkyl</b>															
Utrymme i länsstocken (amortera)	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504
Avsättning till UH-fond	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000
<b>Årligt utrymme för underhållskostnader</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>895 504 kr</b>
<b>Akkumulerat utrymme för underhållskostna</b>	<b>895 504 kr</b>	<b>1 791 008 kr</b>	<b>2 686 512 kr</b>	<b>3 582 016 kr</b>	<b>4 477 520 kr</b>	<b>5 373 024 kr</b>	<b>6 268 528 kr</b>	<b>7 164 032 kr</b>	<b>8 059 536 kr</b>	<b>8 955 040 kr</b>	<b>9 850 544 kr</b>	<b>10 746 048 kr</b>	<b>11 641 552 kr</b>	<b>12 537 056 kr</b>	<b>13 432 560 kr</b>
<b>Underhållskostnader</b>															
Årliga underhållskostnader	- 18 667 kr	- 18 667 kr	- 18 667 kr	- 65 000 kr	- 65 000 kr	- 65 000 kr	- 40 000 kr	- 40 000 kr	- 40 000 kr	- 113 333 kr	- 113 333 kr	- 113 333 kr	- 535 000 kr	- 535 000 kr	- 535 000 kr
Årligt överskott/underskott	876 837 kr	876 837 kr	876 837 kr	830 504 kr	830 504 kr	830 504 kr	855 504 kr	855 504 kr	855 504 kr	782 171 kr	782 171 kr	782 171 kr	360 504 kr	360 504 kr	360 504 kr
<b>Akkumulerade underhållskostnader</b>	<b>-18 667 kr</b>	<b>-37 333 kr</b>	<b>-56 000 kr</b>	<b>-121 000 kr</b>	<b>-186 000 kr</b>	<b>-251 000 kr</b>	<b>-291 000 kr</b>	<b>-331 000 kr</b>	<b>-371 000 kr</b>	<b>-484 333 kr</b>	<b>-597 667 kr</b>	<b>-711 000 kr</b>	<b>-1 246 000 kr</b>	<b>-1 781 000 kr</b>	<b>-2 316 000 kr</b>
<b>Akkumulerat överskott efter UH-kostnader</b>	<b>876 837 kr</b>	<b>1 753 675 kr</b>	<b>2 630 512 kr</b>	<b>3 461 016 kr</b>	<b>4 291 520 kr</b>	<b>5 122 024 kr</b>	<b>5 977 528 kr</b>	<b>6 833 032 kr</b>	<b>7 688 536 kr</b>	<b>8 470 707 kr</b>	<b>9 282 877 kr</b>	<b>10 035 048 kr</b>	<b>10 395 552 kr</b>	<b>10 756 056 kr</b>	<b>11 116 560 kr</b>



	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
	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	782 504	23 475 120 kr
	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	3 390 000 kr
	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	895 504 kr	
14 328 064 kr	15 223 568 kr	16 119 072 kr	17 014 576 kr	17 910 080 kr	18 805 584 kr	19 701 088 kr	20 596 592 kr	21 492 096 kr	22 387 600 kr	23 283 104 kr	24 178 608 kr	25 074 112 kr	25 969 616 kr	26 865 120 kr		
-	131 333 kr	131 333 kr	131 333 kr	702 667 kr	702 667 kr	702 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	118 667 kr	957 333 kr
764 171 kr	764 171 kr	764 171 kr	192 837 kr	192 837 kr	192 837 kr	192 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	776 837 kr	61 829 kr
-2 467 333	-2 578 667	-2 710 000	-3 412 667	-4 115 333	-4 818 000	-4 936 667	-5 055 333	-5 174 000	-5 292 667	-5 411 333	-5 530 000	-5 648 667	-5 767 333	-5 886 000	-6 004 667	-12 952 000
11 880 731 kr	12 644 901 kr	13 409 072 kr	13 601 909 kr	13 794 747 kr	13 987 584 kr	14 180 421 kr	14 373 258 kr	14 566 096 kr	14 758 933 kr	14 951 770 kr	15 144 608 kr	15 337 445 kr	15 530 282 kr	15 723 119 kr	15 915 956 kr	13 913 120 kr

## Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

Brf Skeppskajen (Aborren 2) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023

Prioritet:

HLU/VLU:

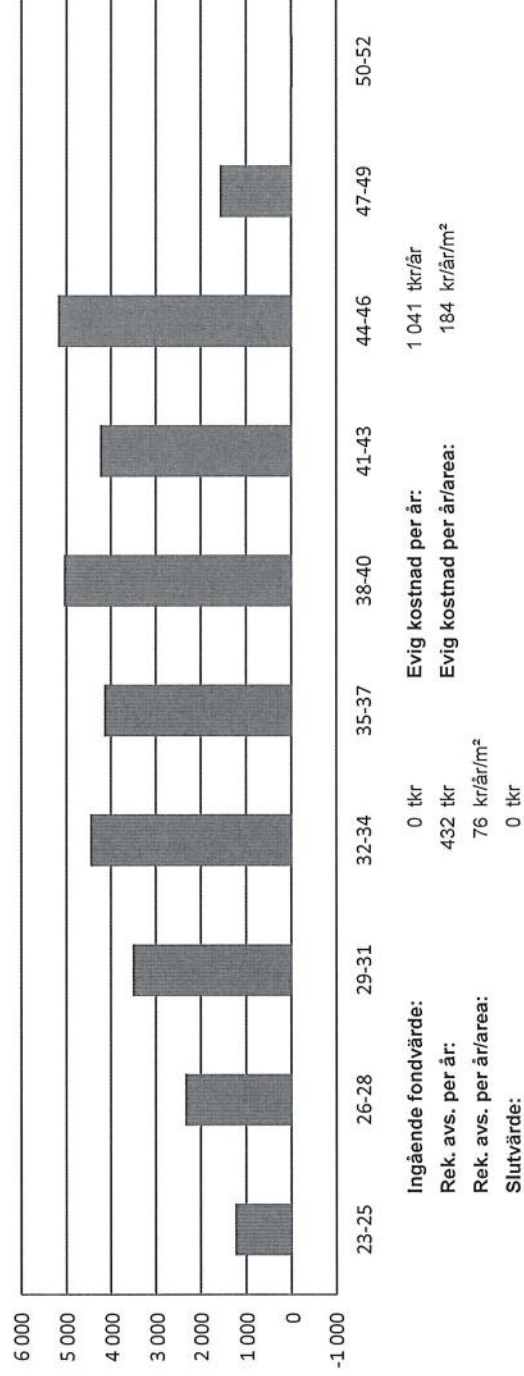
P//K//U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 646,6 m<sup>2</sup>

	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad per år	
Kostnad enligt underhållsplan	56	195	120	340	1 605	394	2 108	356	4 906	2 872	12 951 646	431 722
Rekommenderad avsättning	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295		
Rekommenderad fondbehållning	1 239	2 339	3 515	4 470	4 160	5 061	4 248	5 187	1 576	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.

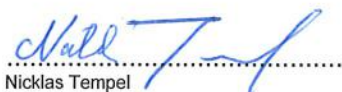
Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

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.**

Malmö 2022-03-10

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen

  
.....  
Nicklas Tempel

  
.....  
Leif Göthed

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen  
Organisationsnummer 769638-9340

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 10 mars 2022, 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 2021-10-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- Projektkalkyl 2022-02-18
- Utdrag ur fastighetsregistret 2021-09-29
- Driftkostnadsberäkning 2020-06-26
- Driftkostnadsberäkning Samff 2020-07-02
- Beräkning av taxeringsvärde 2021-10-11
- Kreditoffert 2022-03-04
- Bygglov 2020-11-26

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

Stockholm 2022-03-14

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-03-14

  
Björn Olofsson

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