

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Glasbjörken i Kiruna*

*Organisationsnummer 769641-4064*

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 2022-07-20 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 3 flerbostadshus med sammanlagt 66 lägenheter i Kiruna 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 fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Tuolluvaara 1:1, del av Linbanan 1 och del av Kv 93 i Kiruna kommun.
Areal:	c:a 3440 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Kiruna kommun 2023-06-19.
Antal Byggnader:	3
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	66
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	4 651
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 5-6 våningar med vind med sammanlagt 66 lägenheter . Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 234 700 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 234 700 000 kr**

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen för garage 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 86 400 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 1 172 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	19 216 000 kr	Pantbrev	4,25	3	1,0% rak
Lån 2	19 217 000 kr	Pantbrev	4,09	4	1,0% rak
Lån 3	19 217 000 kr	Pantbrev	3,98	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-05-11

\*\* Amorteringen är 0,5% rak år 1-3

**Summa lån 57 650 000 kr**

Insatser 177 050 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 234 700 000 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 4 185 000 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 och hushållsel 535 000 kr

<sup>1</sup> 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.

#### **Övriga intäkter**

Intäkter bilplatser (1 st parkeringsplatser á 300 kr/månad, 21 st carportplatser á 600 kr/månad och 44 st garageplatser á 700 kr/månad (exkl moms) 524 400 kr

**SUMMA INTÄKTER 5 244 400 kr**

## KOSTNADER

### ***Kapitalkostnader och amorteringar***

Räntor	2 358 600 kr
Amorteringar	288 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	390 000 kr

### ***Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommade fall \**** 2 047 500 kr

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)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> 11 700 kr

**SUMMA KOSTNADER 5 096 100 kr**

Avsättning till underhållsfond. 93 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE 55 300 kr**

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

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 5 244 400 kr

Summa Kostnader - 5 096 100 kr

Återföring Amorteringar 288 300 kr

Avskrivningar - 1 864 167 kr

**SUMMA RESULTAT - 1 427 567 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
44*				21*	1*

\* varav 66 st med motorvärmare/laddstolpe

Hyra för garageplats är 875 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 875 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.



Ekonomisk data

Lägenhetsbeskrivning

Grunddata

ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr Max	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0101	1001	0	4	1	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing U	F		2 500 000	59 997	5 000	600	0,014336	0,014120
0102	1002	0	4	2	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B	Ing U	F		3 400 000	73 458	6 122	800	0,017553	0,019204
0103	1003	0	4	3	60,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing U	F		2 200 000	56 890	4 741	600	0,013594	0,012426
0111	1101	1	4	4	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		1 950 000	52 036	4 336	500	0,012434	0,011014
0112	1102	1	4	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 900 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016380
0113	1103	1	4	6	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B	Ing B	F		3 450 000	75 335	6 278	800	0,018001	0,019486
0114	1104	1	4	7	59,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 250 000	58 249	4 854	600	0,013919	0,012708
0121	1201	2	4	4	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 000 000	52 036	4 336	500	0,012434	0,011296
0122	1202	2	4	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 950 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016662
0123	1203	2	4	6	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B	Ing B	F		3 500 000	75 335	6 278	800	0,018001	0,019768
0124	1204	2	4	7	59,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 300 000	58 249	4 854	600	0,013919	0,012991
0131	1301	3	4	4	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 050 000	52 036	4 336	500	0,012434	0,011579
0132	1302	3	4	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		3 000 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016944
0133	1303	3	4	6	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B	Ing B	F		3 550 000	75 335	6 278	800	0,018001	0,020051
0134	1304	3	4	7	59,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 350 000	58 249	4 854	600	0,013919	0,013273
0141	1401	4	5	4	51,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 150 000	52 036	4 336	500	0,012434	0,012143
0142	1402	4	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		3 150 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,017792
0143	1403	4	5	6	88,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B	Ing B	F		3 700 000	75 335	6 278	800	0,018001	0,020898
0144	1404	4	5	7	59,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F		2 500 000	58 249	4 854	600	0,013919	0,014120
0201	1001	0	5	8	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing U	F		3 000 000	68 798	5 733	800	0,016439	0,016944
0202	1002	0	5	9	28,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing U	F		950 000	35 176	2 931	300	0,008405	0,005366
0203	1003	0	5	10	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing U	F		1 850 000	49 673	4 139	500	0,011869	0,010449
0204	1004	0	5	11	94,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing U	F		3 250 000	78 118	6 510	900	0,018666	0,018356
0211	1101	1	5	12	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing U	F		3 550 000	82 067	6 839	900	0,019610	0,020051
0212	1102	1	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		1 950 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011014
0213	1103	1	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		1 950 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011014
0214	1104	1	5	14	94,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 350 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,018921
0221	1201	2	5	12	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 600 000	82 067	6 839	900	0,019610	0,020333
0222	1202	2	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 000 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011296
0223	1203	2	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 000 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011296
0224	1204	2	5	14	94,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 400 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019204
0231	1301	3	5	12	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 650 000	82 067	6 839	900	0,019610	0,020616
0232	1302	3	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 050 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011579
0233	1303	3	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 050 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011579
0234	1304	3	5	14	94,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 450 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019486
0241	1401	4	5	12	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 700 000	82 067	6 839	900	0,019610	0,020898
0242	1402	4	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 100 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011861
0243	1403	4	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 100 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011861
0244	1404	4	5	14	94,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 500 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019768
0251	1501	5	5	12	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 850 000	82 067	6 839	900	0,019610	0,021745
0252	1502	5	5	13	52,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F		2 250 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,012708

0253	1503	5	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B	F	2 250 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,012708
0254	1504	5	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F	3 700 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,020898
0301	1001	0	5	15	44,0 m²	2	RK	B		F	1 600 000	44 528	3 711	400	0,010640	0,009037
0302	1002	0	5	16	53,0 m²	2	RK	B	Ing U	F	1 950 000	51 194	4 266	500	0,012233	0,011014
0303	1003	0	5	17	75,0 m²	3	RK	B	Ing U	F	2 550 000	64 857	5 388	700	0,015450	0,014403
0311	1101	1	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 100 000	55 790	4 649	600	0,013331	0,011861
0312	1102	1	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B	F	2 850 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016097
0313	1103	1	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 600 000	64 462	5 372	700	0,015403	0,014685
0314	1104	1	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 650 000	66 534	5 544	700	0,015898	0,014967
0321	1201	2	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 150 000	55 790	4 649	600	0,013331	0,012143
0322	1202	2	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B	F	2 900 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016380
0323	1203	2	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 650 000	64 462	5 372	700	0,015403	0,014967
0324	1204	2	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 750 000	66 534	5 544	700	0,015898	0,015532
0331	1301	3	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 200 000	55 790	4 649	600	0,013331	0,012426
0332	1302	3	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B	F	2 950 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016662
0333	1303	3	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 700 000	64 462	5 372	700	0,015403	0,015250
0334	1304	3	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 800 000	66 534	5 544	700	0,015898	0,015815
0341	1401	4	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 250 000	55 790	4 649	600	0,013331	0,012708
0342	1402	4	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B	F	3 000 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,016944
0343	1403	4	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 750 000	64 462	5 372	700	0,015403	0,015532
0344	1404	4	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 850 000	66 534	5 544	700	0,015898	0,016097
0351	1501	5	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 400 000	55 790	4 649	600	0,013331	0,013555
0352	1502	5	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B	F	3 150 000	68 604	5 717	800	0,016393	0,017792
0353	1503	5	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	2 900 000	64 462	5 372	700	0,015403	0,016380
0354	1504	5	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	F	3 000 000	66 534	5 544	700	0,015898	0,016944
66 st					4651,0						177 050 000	4 185 000	348 751	44 900	1,000001	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 4 649 m<sup>2</sup> LOA: 0 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 *	38 083
Föreningens lån *	12 401
Anskaffningsvärde *	50 484
Belåningsgrad	24,6%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,7%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	900
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	115
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	440
Kassaflöde ****	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	82
Avskrivning ****	401

## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder	4 185 000	4 268 700	4 354 100	4 441 200	4 530 000	4 620 600	4 713 500	5 101 500	5 632 500	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	535 000	545 700	556 600	567 700	579 100	590 700	602 500	652 200	720 000	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 244 400</b>	<b>5 338 800</b>	<b>5 435 100</b>	<b>5 533 300</b>	<b>5 633 500</b>	<b>5 735 700</b>	<b>5 840 100</b>	<b>6 278 100</b>	<b>6 876 900</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader	2 358 600	2 334 900	2 311 300	2 287 600	2 263 900	2 240 200	2 216 500	2 121 900	2 003 500	
Amorteringar	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	390 000	386 000	381 900	377 900	373 900	369 800	365 800	349 600	329 500	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 047 500	2 088 500	2 130 200	2 172 800	2 216 300	2 260 600	2 305 500	2 495 900	2 755 700	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	11 700	12 000	12 200	12 400	12 700	12 900	13 100	14 300	156 900	Ökning 2 % / år
Tomträttsavgäld/ arrendavgifter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 096 100</b>	<b>5 109 700</b>	<b>5 123 900</b>	<b>5 427 200</b>	<b>5 443 300</b>	<b>5 460 000</b>	<b>5 476 700</b>	<b>5 558 200</b>	<b>5 822 100</b>	
Avsättning till underhållsfond	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>55 300</b>	<b>136 100</b>	<b>218 200</b>	<b>13 100</b>	<b>97 200</b>	<b>182 700</b>	<b>268 400</b>	<b>626 900</b>	<b>961 800</b>	
<b>Åck kassaflöde</b>	<b>55 300</b>	<b>191 400</b>	<b>409 600</b>	<b>422 700</b>	<b>519 900</b>	<b>702 600</b>	<b>891 000</b>	<b>1 329 500</b>	<b>2 291 300</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 244 400	5 338 800	5 435 100	5 533 300	5 633 500	5 735 700	5 840 100	6 278 100	6 876 900	
Summa kostnader	- 5 096 100	- 5 109 700	- 5 123 900	- 5 427 200	- 5 443 300	- 5 460 000	- 5 476 700	- 5 558 200	- 5 822 100	
Anerbjudning amortering	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	- 1 864 167	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 427 567</b>	<b>- 1 346 767</b>	<b>- 1 264 667</b>	<b>- 1 181 567</b>	<b>- 1 097 467</b>	<b>- 1 011 967</b>	<b>- 927 467</b>	<b>- 567 767</b>	<b>- 232 867</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	669 504	669 504	669 504	669 504	669 504	669 504	669 504	669 504	669 504	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
Ulgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:										4,25%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:										4,09%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:										3,98%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls/iden ekonomiska planens upprättande.

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,70% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.



# J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

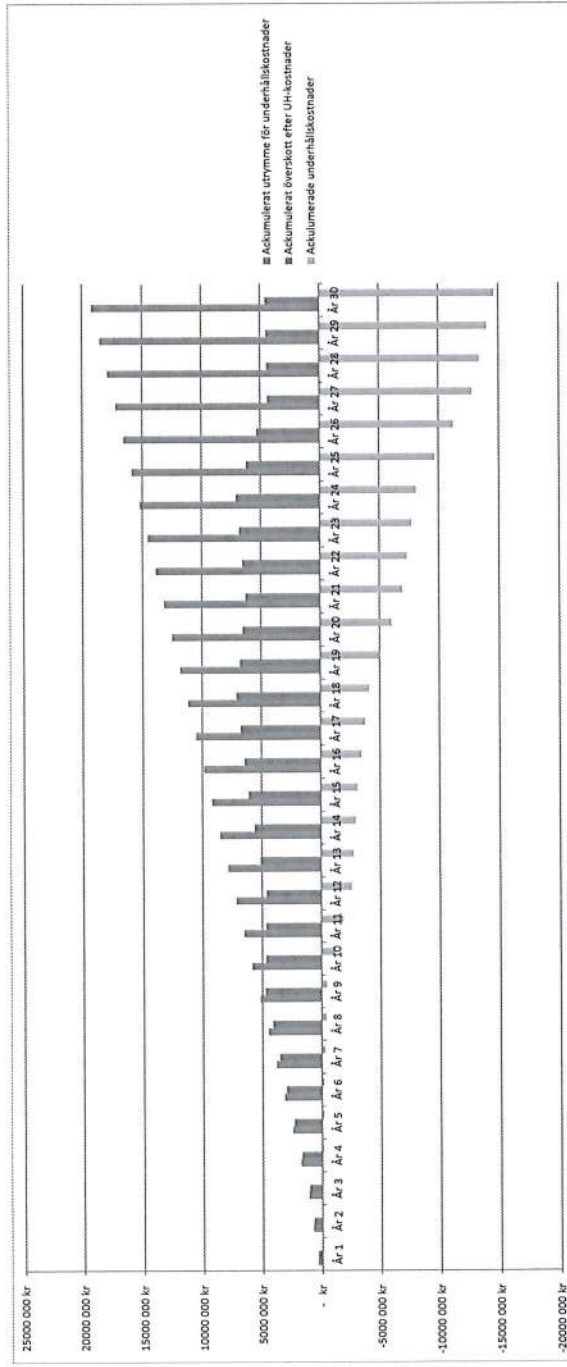
## Brf Glasbjörken i Kiruna

Datum 2023-05-10  
 Boa: 4 649  
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20  
 Lån: 57 650 000  
 Amortering/m²: 62  
 Summa Amortering+UH/m²: 82

### 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
54 000	109 000	289 000	2 106 000	536 000	1 007 000	2 812 000	1 190 000	4 693 000	1 861 000

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
Utrymme i länestocken (amorterat)	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252	288 252
Avsättning till UH-fond	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr	381 252 kr
Accumulerat utrymme för underhållskostnader	381 252 kr	762 504 kr	1 143 756 kr	1 813 260 kr	2 482 764 kr	3 152 268 kr	3 821 772 kr	4 491 276 kr	5 160 780 kr	5 830 284 kr	6 499 788 kr	7 169 292 kr	7 838 796 kr	8 508 300 kr	9 177 804 kr
Underhållskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arliga underhållskostnader	-	18 000 kr	18 000 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr	36 333 kr
Arligt överskott/underskott	363 252 kr	363 252 kr	363 252 kr	363 171 kr	633 171 kr	633 171 kr	633 171 kr	573 171 kr	573 171 kr	573 171 kr	32 496 kr	32 496 kr	32 496 kr	490 837 kr	490 837 kr
Accumulerade underhållskostnader	-18 000	-36 000	-54 000	-90 333	-126 667	-163 000	-259 333	-355 667	-452 000	-1 154 000	-1 856 000	-2 558 000	-3 260 000	-3 962 000	-4 664 000
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	363 252 kr	726 504 kr	1 089 756 kr	1 722 927 kr	2 356 097 kr	2 989 268 kr	3 562 439 kr	4 135 609 kr	4 708 780 kr	4 643 788 kr	4 611 292 kr	5 102 129 kr	5 592 967 kr	6 083 804 kr	6 574 641 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
	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	16 430 364 kr
	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	93 000	2 790 000 kr
	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	669 504 kr	
9 847 308 kr	10 516 812 kr	11 186 316 kr	11 855 820 kr	12 525 324 kr	13 194 828 kr	13 864 332 kr	14 533 836 kr	15 203 340 kr	15 872 844 kr	16 542 348 kr	17 211 852 kr	17 881 356 kr	18 550 860 kr	19 220 364 kr		
- 335 667 kr	- 335 667 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr	- 337 333 kr
333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr	333 837 kr
-3 429 667	-3 765 333	-4 101 000	-5 038 333	-5 975 667	-6 913 000	-7 309 667	-7 706 333	-8 103 000	-8 500 000	-8 900 000	-9 300 000	-9 700 000	-10 100 000	-10 500 000	-10 900 000	-11 300 000
6 417 641 kr	6 751 479 kr	7 085 316 kr	7 419 153 kr	7 753 000 kr	8 086 837 kr	8 420 674 kr	8 754 511 kr	9 088 348 kr	9 422 185 kr	9 756 022 kr	10 089 859 kr	10 423 696 kr	10 757 533 kr	11 091 370 kr	11 425 207 kr	11 759 044 kr

## Fondavsättning 30 år

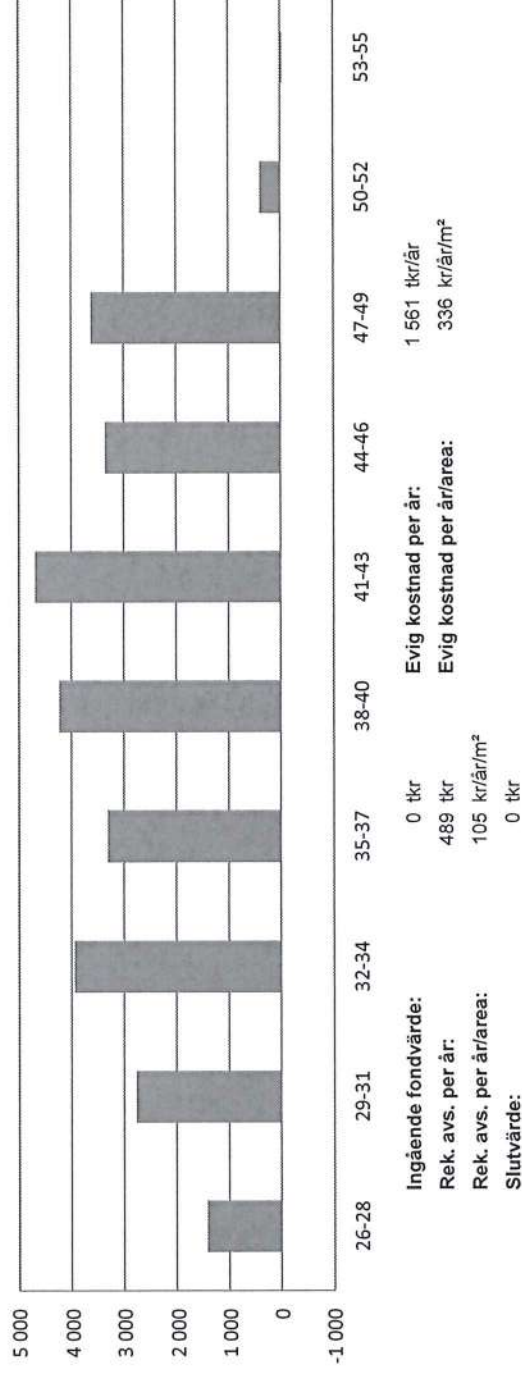
### 232997 UH-plan SNÖ

Brf Glasbjörken Kiruna Linbanan 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026  
 Prioritet: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 HLUV/LU: Metoden för fondering: Ange slutvärde  
 P//K//U: Area för nyckeltalsberäkning: 4 649,0 m<sup>2</sup>  
 Objektivnivå:

	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	53-55	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	54	109	289	2 106	536	1 007	2 812	1 190	4 693	1 861	14 657 348	488 578
Rekommenderad avsättning	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466	1 466		
Rekommenderad fondbehållning	1 412	2 768	3 945	3 305	4 234	4 693	3 347	3 622	395	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.

5. LKAB har i avtal 2023-03-27 förbundit sig att, i samband med att Föreningens kostnadskalkyl är intygsgiven och Riksbyggens företagsledning beslutat om säljstart för Projektet, teckna förhandsavtal omfattande 50% av antalet bostadsrättslägenheter i Projektet.

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

Kiruna 2023-06-26

Riksbyggen Bostadsrättsförening Glasbjörken i Kiruna

Namnförtydligande

Namnförtydligande

JOAKIM LINNHOUM

HENRIK IPSEN

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Glasbjörken i Kiruna  
Organisationsnummer 769641-4064

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2023-06-26 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-07-20
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-07-20
- Projektkalkyl 2023-05-22
- Fastighetsöverlåtelseavtal upprättat 2023-06-16
- Situationsplan daterad 2023-05-15
- Driftkostnadsberäkning 2023-04-05
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-04-20
- Kreditoffert Sparbanken Nord 2023-05-11
- Samarbetsavtal LKAB-Riksbyggen 2023-03-29
- Bygglov 2023-06-19

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

Stockholm

230627



Peter Wipp

Stockholm

230627



Daniel Eriksson

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