

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkstigen*

*Organisationsnummer 769637-1918*

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  
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2019-02-07 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 flerbostadshus med sammanlagt 43 lägenheter i Stockholm Stad 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:	Stockholm Tyfonen 1
Areal:	1 890 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Stockholm Stad 2023-09-20.
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	43
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	3 290
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 5-6 våningar. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 299 300 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 299 300 000 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 164 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 2 162 500 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	13 121 000 kr	Pantbrev	3,67	3	1,0% rak
Lån 2	13 122 000 kr	Pantbrev	3,51	4	1,0% rak
Lån 3	13 122 000 kr	Pantbrev	3,43	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2024-01-10

**Summa lån 39 365 000 kr**

Insatser 259 935 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 299 300 000 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 november månad 2023.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 2 660 000 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 varmvatten och hushållsel. 410 000 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 10 st garageplatser á 2.000 kr/månad (exkl moms) 450 000 kr  
7 st garageplatser med laddstolpe á 2.500 kr/månad, (exkl moms)

**SUMMA INTÄKTER 3 520 000 kr**

## KOSTNADER

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

Räntor	1 387 000 kr
Amorteringar	393 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,00% -enhetshöjning av låneräntan.)	- kr

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

1 483 000 kr

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

\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> 21 600 kr

**SUMMA KOSTNADER 3 285 300 kr**

Avsättning till underhållsfond. 217 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE 17 700 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		3 520 000 kr
Summa Kostnader	-	3 285 300 kr
Återföring Amorteringar		393 700 kr
Avskrivningar	-	4 505 867 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>3 877 467 kr</b>

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



## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
18 *					

\* varav 8 st med laddstolpe, 1 laddstolpe dedikerad till föreningens poolbil.

Hyra för garageplats är 2.500 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 3.125 kr/månad inkl moms tillkommer kostnad för elförbrukning.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar f r o m 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 fordonspoolen direkt.

Fordonspoolen består av 1 st bil (EI), 2 st lastcyklar (EI) och 2 st cyklar (EI). Fordonen avses placeras i föreningens garage och kommer att vara tillgängliga för medlemmar via bilpoolens bokningssystem.



# Lägenhetsförteckning

## Björkstigen, RBA (42132)

ObjNr	Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0111	1101	1	5	3	100,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	U	F		7 495 000	74 978	6 248	990	0,028187	0,028834
0112	1102	1	5	4	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	F		5 695 000	60 974	5 081	810	0,0222923	0,021909
0121	1201	2	5	10	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F		5 995 000	61 292	5 108	780	0,023042	0,023064
0122	1202	2	5	11	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 295 000	39 102	3 258	395	0,014700	0,012676
0123	1203	2	5	12	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		6 895 000	72 045	6 004	925	0,027085	0,026526
0131	1301	3	5	10	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F		6 095 000	61 292	5 108	780	0,023042	0,023448
0132	1302	3	5	11	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 395 000	39 102	3 258	395	0,014700	0,013061
0133	1303	3	5	12	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 045 000	72 045	6 004	925	0,027085	0,027103
0141	1401	4	5	10	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F		6 195 000	61 292	5 108	780	0,023042	0,023833
0142	1402	4	5	11	38,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 495 000	39 102	3 258	395	0,014700	0,013446
0143	1403	4	5	12	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 195 000	72 045	6 004	925	0,027085	0,027680
0151	1501	5	5	20	114,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	F		9 995 000	88 492	7 374	1 190	0,033268	0,038452
0152	1502	5	5	21	91,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		8 545 000	73 023	6 085	950	0,027452	0,032874
0201	1001	0	5	1	56,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	F		3 595 000	47 020	3 918	570	0,017677	0,013830
0211	1101	1	5	5	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/U	F		7 995 000	80 183	6 682	1 125	0,030144	0,030758
0212	1102	1	5	7	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/U	F		7 245 000	74 269	6 189	645	0,027921	0,027872
0213	1103	1	5	6	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 095 000	51 908	4 326	990	0,019514	0,015754
0221	1201	2	5	13	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 795 000	77 471	6 456	990	0,029124	0,029988
0222	1202	2	5	14	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 695 000	36 585	3 049	375	0,013754	0,010368
0223	1203	2	5	16	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 495 000	74 978	6 248	645	0,028187	0,028834
0224	1204	2	5	15	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 195 000	51 908	4 326	990	0,019514	0,016139
0231	1301	3	5	13	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 945 000	77 471	6 456	990	0,029124	0,030565
0232	1302	3	5	14	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 795 000	36 585	3 049	375	0,013754	0,010753
0233	1303	3	5	16	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 645 000	74 978	6 248	645	0,028187	0,029411
0234	1304	3	5	15	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 295 000	51 908	4 326	990	0,019514	0,016523
0241	1401	4	5	13	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		8 045 000	77 471	6 456	990	0,029124	0,030950
0242	1402	4	5	14	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 895 000	36 585	3 049	375	0,013754	0,011137
0243	1403	4	5	16	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		7 795 000	74 978	6 248	645	0,028187	0,029988
0244	1404	4	5	15	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		4 395 000	51 908	4 326	990	0,019514	0,016908
0251	1501	5	5	22	124,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	F		10 595 000	93 380	7 782	1 290	0,035105	0,040760
0252	1502	5	5	23	129,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	F		10 795 000	95 017	7 918	1 340	0,035721	0,041530
0301	1001	0	4	2	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	F		3 795 000	48 091	3 841	570	0,017328	0,014600

# Lägenhetsförteckning Björkstigen, RBA (42132)

ObjNr	Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0311	1101	1	4	8	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/U	F	6 395 000	64 860	5 405	990	0,024384	0,024602
0312	1102	1	4	24	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/U	F	7 995 000	76 102	6 342	895	0,028610	0,030758
0321	1201	2	4	17	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 695 000	65 569	5 464	895	0,024650	0,025756
0322	1202	2	4	18	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	2 395 000	34 849	2 904	330	0,013101	0,009214
0323	1203	2	4	19	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 645 000	64 103	5 342	860	0,024099	0,025564
0331	1301	3	4	17	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 795 000	65 569	5 464	895	0,024650	0,026141
0332	1302	3	4	18	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	2 495 000	34 849	2 904	330	0,013101	0,009599
0333	1303	3	4	19	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 745 000	64 103	5 342	860	0,024099	0,025949
0341	1401	4	4	17	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 895 000	65 569	5 464	895	0,024650	0,026526
0342	1402	4	4	18	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	2 595 000	34 849	2 904	330	0,013101	0,009983
0343	1403	4	4	19	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	6 845 000	64 103	5 342	860	0,024099	0,026333
43 st						3290,0					259 935 000	2 660 003	221 668	34 090	1,000000	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 3 290 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 *	79 008
Föreningens lån *	11 965
Anskaffningsvärde *	90 973
Belåningsgrad	13,2%
Snittränta föreningens lån	3,5%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,0%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	809
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	125
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	451
Kassaflöde ***	5
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	186
Avskrivning ***	1 370



## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År 1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Ärsavgifter bostäder	2 660 000	2 713 200	2 767 500	2 822 800	2 879 300	2 936 900	3 178 900	3 875 100	Ökning 2% per år
Ärsavgifter förbrukning bostäder	410 000	418 200	426 600	435 100	443 800	452 700	499 800	597 300	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 520 000</b>	<b>3 581 400</b>	<b>3 644 100</b>	<b>3 707 900</b>	<b>3 773 100</b>	<b>3 839 600</b>	<b>4 128 700</b>	<b>4 922 400</b>	

	År 1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	1 387 000	1 373 100	1 359 100	1 345 200	1 331 300	1 317 400	1 261 700	1 122 500	
Amorteringar	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 483 000	1 512 700	1 542 900	1 573 800	1 605 200	1 637 400	1 772 300	2 180 400	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	21 600	22 100	22 500	22 900	23 400	23 900	25 800	131 100	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 285 300</b>	<b>3 301 600</b>	<b>3 318 200</b>	<b>3 335 600</b>	<b>3 353 600</b>	<b>3 372 400</b>	<b>3 453 500</b>	<b>3 807 700</b>	

	År 1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Avsättning till underhållsfond	217 000	217 000	217 000	217 000	238 700	238 700	262 570	347 249	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>17 700</b>	<b>62 800</b>	<b>108 900</b>	<b>155 300</b>	<b>180 800</b>	<b>228 500</b>	<b>412 630</b>	<b>767 451</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>17 700</b>	<b>80 500</b>	<b>189 400</b>	<b>344 700</b>	<b>525 500</b>	<b>754 000</b>	<b>2 136 500</b>	<b>8 356 900</b>	

### RESULTATPROGNOS

	År 1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	3 520 000	3 581 400	3 644 100	3 707 900	3 773 100	3 839 600	4 128 700	4 922 400	
Summa kostnader	- 3 285 300	- 3 301 600	- 3 318 200	- 3 335 600	- 3 353 600	- 3 372 400	- 3 453 500	- 3 807 700	
Återföring amortering	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	393 700	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 4 505 867	- 4 505 867	- 4 505 867	- 4 505 867	- 4 505 867	- 4 505 867	- 4 505 867	- 3 855 200	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 3 877 467</b>	<b>- 3 832 367</b>	<b>- 3 786 267</b>	<b>- 3 739 867</b>	<b>- 3 692 867</b>	<b>- 3 644 967</b>	<b>- 3 436 967</b>	<b>- 2 346 800</b>	

	610 652	610 652	610 652	610 652	632 352	632 352	656 222	740 901
Amortering + avsättning till underhållsfond	610 652	610 652	610 652	610 652	632 352	632 352	656 222	740 901

#### Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	3,67%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	3,51%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,43%

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

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,00% -enhetströjning av låneräntan.

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

# I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
<u>Inflationsnivå 2%</u>		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	809	825	841	858	875	893	969	1 178
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	809	824	841	896	951	1 005	1 077	987
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	809	824	841	934	1 027	1 118	1 185	1 019
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	809	831	851	872	887	909	1 000	1 263
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	809	830	852	914	969	1 030	1 117	1 102
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	809	830	850	947	1 039	1 135	1 212	1 089

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

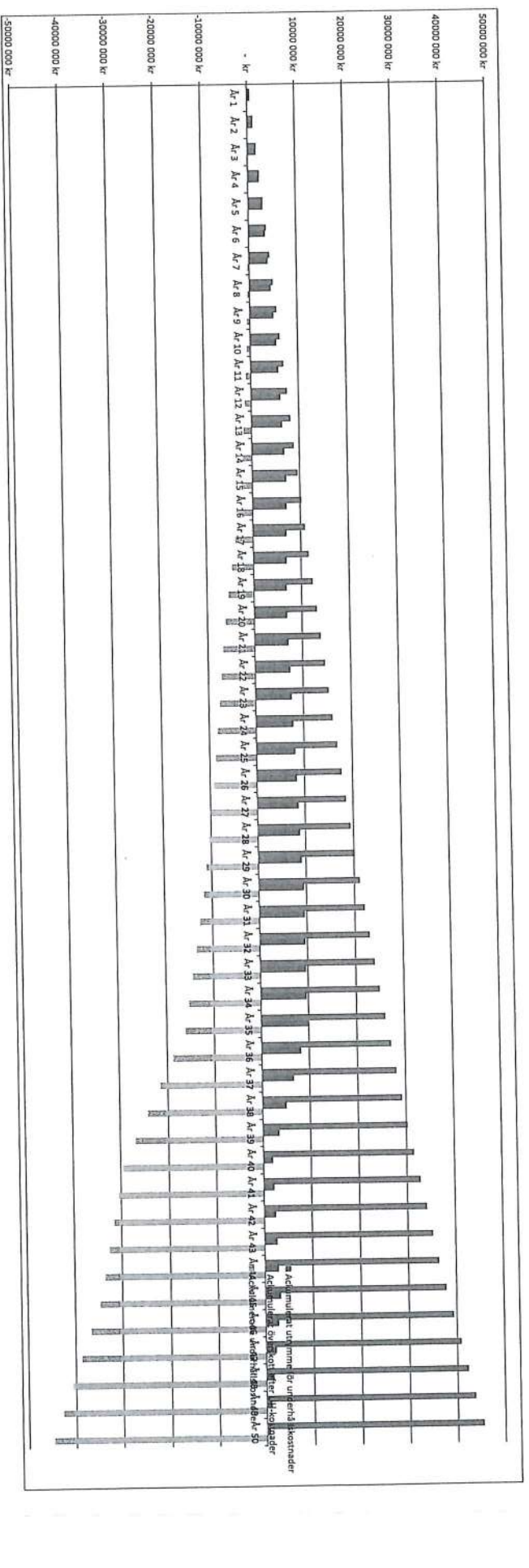
J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år  
Bf Björkstigen

Datum 2023-10-04  
Boa: 3 290  
Avsättning UH-kond kr/m<sup>2</sup>: 66  
Lån: 39 965 000  
Amortering/m<sup>2</sup>: 120  
Summa Amortering\*UH/m<sup>2</sup>: 186

Årliga UH-kostnader kostnadslägga år 2023

Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50
61 000	682 000	1 633 000	3 851 000	2 489 000	2 987 000	4 355 000	13 497 000	5 101 000	10 060 000

Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	
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							
393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652	393 652
217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000	217 000
610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr	610 652 kr
12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr	12 200 kr
598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr	598 452 kr
1 221 304 kr	1 831 956 kr	2 442 608 kr	3 074 960 kr	3 707 312 kr	4 339 664 kr	4 972 016 kr	5 604 368 kr	6 290 590 kr	6 916 812 kr	7 573 034 kr	8 229 256 kr	8 885 478 kr	9 581 086 kr								
-12 200	-24 400	-36 600	-48 800	-61 000	-73 200	-85 400	-97 600	-109 800	-122 000	-134 200	-146 400	-158 600	-170 800	-183 000	-195 200	-207 400	-219 600	-231 800	-244 000	-256 200	-268 400
1 196 904 kr	1 735 956 kr	2 393 808 kr	3 073 960 kr	3 795 912 kr	4 559 964 kr	5 367 016 kr	6 217 068 kr	7 109 120 kr	8 043 172 kr	9 019 224 kr	10 037 276 kr	11 097 328 kr	12 209 380 kr	13 373 432 kr	14 589 484 kr	15 857 536 kr	17 177 588 kr	18 549 640 kr	19 973 692 kr	21 450 744 kr	22 980 796 kr
598 452 kr	1 196 904 kr	1 735 956 kr	2 393 808 kr	3 073 960 kr	3 795 912 kr	4 559 964 kr	5 367 016 kr	6 217 068 kr	7 109 120 kr	8 043 172 kr	9 019 224 kr	10 037 276 kr	11 097 328 kr	12 209 380 kr	13 373 432 kr	14 589 484 kr	15 857 536 kr	17 177 588 kr	18 549 640 kr	19 973 692 kr	21 450 744 kr





Ar-16	393 652	Ar-17	393 652	Ar-18	393 652	Ar-19	393 652	Ar-20	393 652	Ar-21	393 652	Ar-22	393 652	Ar-23	393 652	Ar-24	393 652	Ar-25	393 652	Ar-26	393 652	Ar-27	393 652	Ar-28	393 652	Ar-29	393 652	Ar-30	393 652	Ar-31	393 652	Ar-32	393 652	Ar-33	393 652	Ar-34	393 652
301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	301 956	
695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	695 608 Kr	
10 276 693 Kr	10 972 301 Kr	11 667 908 Kr	12 363 516 Kr	13 104 416 Kr	13 845 317 Kr	14 586 218 Kr	15 327 119 Kr	16 068 020 Kr	16 808 921 Kr	17 549 822 Kr	18 290 723 Kr	19 031 624 Kr	19 772 525 Kr	20 513 426 Kr	21 254 327 Kr	21 995 228 Kr	22 736 129 Kr	23 477 030 Kr	24 217 931 Kr	24 958 832 Kr	25 699 733 Kr	26 440 634 Kr	27 181 535 Kr	27 922 436 Kr	28 663 337 Kr	29 404 238 Kr	30 145 139 Kr	30 886 040 Kr	31 626 941 Kr	32 367 842 Kr	33 108 743 Kr	33 849 644 Kr	34 590 545 Kr	35 331 446 Kr	36 072 347 Kr	36 813 248 Kr	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	770 200 Kr	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr	74 593 Kr
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-3 146 200	-3 916 400	-4 686 600	-5 456 800	-6 227 000	-6 997 200	-7 767 400	-8 537 600	-9 307 800	-10 078 000	-10 848 200	-11 618 400	-12 388 600	-13 158 800	-13 929 000	-14 699 200	-15 469 400	-16 239 600	-17 009 800	-17 780 000	-18 550 200	-19 320 400	-20 090 600	-20 860 800	-21 631 000	-22 401 200	-23 171 400	-23 941 600	-24 711 800	-25 482 000	-26 252 200	-27 022 400	-27 792 600	-28 562 800	-29 333 000	-30 103 200	-30 873 400	
7 130 493 Kr	7 055 901 Kr	6 981 308 Kr	6 906 716 Kr	6 832 124 Kr	6 757 532 Kr	6 682 940 Kr	6 608 348 Kr	6 533 756 Kr	6 459 164 Kr	6 384 572 Kr	6 309 980 Kr	6 235 388 Kr	6 160 796 Kr	6 086 204 Kr	6 011 612 Kr	5 937 020 Kr	5 862 428 Kr	5 787 836 Kr	5 713 244 Kr	5 638 652 Kr	5 564 060 Kr	5 489 468 Kr	5 414 876 Kr	5 340 284 Kr	5 265 692 Kr	5 191 100 Kr	5 116 508 Kr	5 041 916 Kr	4 967 324 Kr	4 892 732 Kr	4 818 140 Kr	4 743 548 Kr	4 668 956 Kr	4 594 364 Kr	4 519 772 Kr	4 445 180 Kr	



# Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

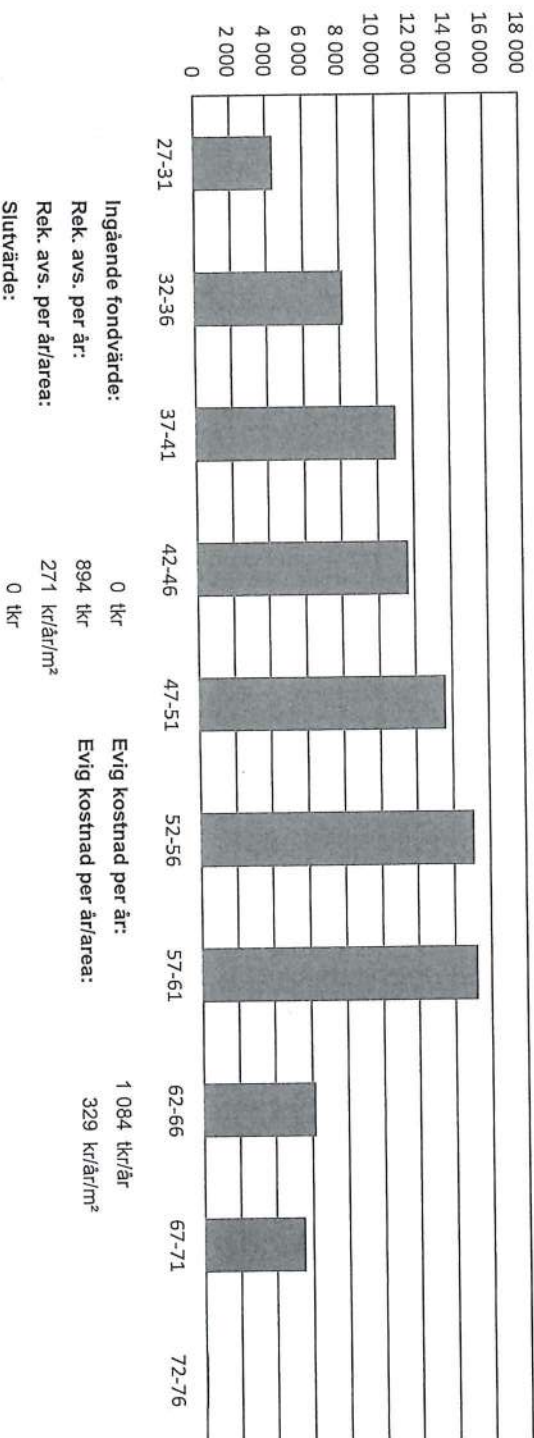
RBA Brf Björkstigen (Stockholm) - Inklusive underliggande objekt

 Startår: 2027  
 Prioritet:  
 HL/U/LU:  
 P/I/K/U:  
 Objektiva:

 Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 3 295,0 m<sup>2</sup>

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	61	682	1 633	3 851	2 489	2 987	4 355	13 497	5 101	10 060	44 715 743	894 315
Rekommenderad avsättning	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472	4 472		
Rekommenderad fondbehållning	4 411	8 200	11 038	11 659	13 642	15 126	15 243	6 217	5 588	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 föreningspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 50 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.**

Stockholm 2024-01-16

Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkstigen

  
.....  
Namnförtydligande

Magnus Lindell

  
.....  
Namnförtydligande

Robert Åsk



# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkstigen

Organisationsnummer 769637-1918

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2024-01-16. 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 2023-08-23
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-07-28
- Projektkalkyl 2024-01-17
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-10-02
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare 2024-01-23
- Driftkostnadsberäkning 2023-09-22
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-08-23
- Aktuella räntenivåer 2024-01-10
- Bygglov 2023-09-20

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

Stockholm 2024-01-25

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2024-01-25

  
.....  
Björn Olofsson

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