

# Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Visionen*

*Organisationsnummer 769640-4669*

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-10-19 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 2 flerbostadshus med sammanlagt 80 lägenheter i Haninge 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: Haninge Söderbymalm 3:533  
fastigheten kommer att ha ett 3-D utrymme (innehållande lokaler) som urholkar fastigheten Haninge Söderbymalm 3:533

Areal: 1 612 m<sup>2</sup>

Bygglov: Bygglov har lämnats av Haninge kommun 2022-03-09.

Antal Byggnader: 2

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Antal lgh: 80

Antal lokaler: 0

BOA (m<sup>2</sup>): 5 248

LOA (m<sup>2</sup>): 0

### Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 8 våningar med sammanlagt 80 lägenheter . Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för att tillgodo se föreningens behov av gård, parkering, gemensamhetslokal mm.

### Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Ventilationskanaler	Last	Avtalsservitut	D201600394679:1.1
Konstruktion	Last	Officialservitut	0136K-2018/7.1
Konstruktion	Förmån	Officialservitut	0136K-2018/7.5
Last	Förmån	Officialservitut	0136K/2018/7.9

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Förvärv av Haninge V2 AB AB \*

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

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSSKOSTNAD**

**328 045 000 kr**

\*Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Haninge V2 AB, org.nr. 556993-0935 som äger fastigheten Söderbymalm 3:533, 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 latent skatten har beräknats till cirka 4.085.000 miljoner kronor*

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

131 800 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	22 672 000 kr	Pantbrev	4,09	3	1,0% rak
Lån 2	22 672 000 kr	Pantbrev	3,99	4	1,0% rak
Lån 3	22 672 000 kr	Pantbrev	3,95	5	1,0% rak

\*Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-05

**Summa lån**

**68 016 000 kr**

Insatser

260 015 000 kr

**SUMMA FINANSIERING**

**328 031 000 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 5 240 000 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 . 590 000 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*

SUMMA INTÄKTER 5 830 000 kr

## KOSTNADER

### *Kapitalkostnader*

Räntor	2 717 800 kr
Amorteringar	680 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	450 000 kr

***Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i  
förekommande fall \**** 2 053 000 kr

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift  
Lokalvård gemensamma utrymmen  
Utemiljö  
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  
Löpande underhåll  
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**Driftnetto samfällighetsförening**  
Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen - 231 000 kr

\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	- kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>5 670 100 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	105 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>54 900 kr</b>

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

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		5 830 000 kr
Summa Kostnader	-	5 670 100 kr
Återföring Amorteringar		680 300 kr
Avskrivningar	-	7 110 705 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>6 270 505 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
21 *					

\* Laddstolpar kommer att installeras, antalet är ännu inte fastställt.

Garage kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning och finnas i en annan fastighet intill föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via samfällighetsföreningen.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1.300 kr/månad exklusive kostnad för individuell elförbrukning.

Föreningens medlemmar kommer att ansluts till en fordonspool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll).



# Lägenhetsförteckning Visionen, RBA (42613)

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
1101	1101	1		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 345 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009019
1102	1102	1		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		2 795 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,010749
1103	1103	1		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		1 745 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,006711
1104	1104	1		4	39,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 195 000	46 988	3 916	400	0,008989	0,008442
1105	1105	1		5	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 375 000	88 135	7 345	1 000	0,016824	0,016826
1201	1201	2		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 445 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009403
1202	1202	2		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		2 895 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011134
1203	1203	2		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		1 850 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007115
1204	1204	2		6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 095 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,011903
1205	1205	2		7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 325 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016634
1301	1301	3		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 545 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009788
1302	1302	3		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		2 895 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011519
1303	1303	3		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		1 895 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007288
1304	1304	3		6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 220 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,012384
1305	1305	3		7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 450 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,017114
1401	1401	4		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 645 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,010172
1402	1402	4		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 095 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011903
1403	1403	4		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		1 970 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007576
1404	1404	4		6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 345 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,012865
1405	1405	4		7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 575 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,017595
1501	1501	5		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		2 845 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,010942
1502	1502	5		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 295 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,012672
1503	1503	5		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		2 070 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007961
1504	1504	5		6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 495 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,013442
1505	1505	5		7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 725 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,018172
1601	1601	6		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		3 095 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,011903
1602	1602	6		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 545 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,013634
1603	1603	6		3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F		2 195 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,008442
1604	1604	6		6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 695 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,014211
1605	1605	6		7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	F		4 925 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,018941
1701	1701	7		1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	F		3 345 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,012865
1702	1702	7		2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F		3 795 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,014595

# Lägenhetsförteckning Visionen, RBA (42613)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1703	1703	7			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	2 320 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,008923
1704	1704	7			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 895 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,014980
1705	1705	7			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	5 125 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,019710
1801	1801	8			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 595 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,013826
1802	1802	8			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	4 045 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,015557
1803	1803	8			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	2 445 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,009403
1804	1804	8			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	4 095 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,015749
1805	1805	8			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	5 325 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,020480
2101	1101	1			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 345 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009019
2102	1102	1			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	2 795 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,010749
2103	1103	1			8	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	F	F	1 495 000	43 555	3 630	300	0,008077	0,005750
2104	1104	1			4	39,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F	2 195 000	46 988	3 916	800	0,008969	0,008442
2105	1105	1			5	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U	F	4 375 000	88 135	7 345	1 000	0,016824	0,016826
2201	1201	2			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 445 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009403
2202	1202	2			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	2 895 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011134
2203	1203	2			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	1 775 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,006827
2204	1204	2			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 095 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,011903
2205	1205	2			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	4 325 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016634
2301	1301	3			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 545 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,009788
2302	1302	3			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	2 995 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011519
2303	1303	3			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	1 795 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,006903
2304	1304	3			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 220 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,012384
2305	1305	3			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	4 450 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,017114
2401	1401	4			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 645 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,010172
2402	1402	4			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 095 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,011903
2403	1403	4			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	1 870 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007192
2404	1404	4			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 345 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,012865
2405	1405	4			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	4 575 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,017595
2501	1501	5			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 845 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,010942
2502	1502	5			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 295 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,012672
2503	1503	5			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F	1 945 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,007480
2504	1504	5			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 495 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,013442

# Lägenhetsförteckning Visionen, RBA (42613)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats					
2505	1505	5			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		4 725 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016813	0,018172					
2601	1601	6			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 095 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,011199	0,011903					
2602	1602	6			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		3 545 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,012833	0,013634					
2603	1603	6			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 020 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,008314	0,007769					
2604	1604	6			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		3 695 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,013980	0,014211					
2605	1605	6			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		4 925 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016813	0,018941					
2701	1701	7			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 345 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,011199	0,012865					
2702	1702	7			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		3 795 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,012833	0,014595					
2703	1703	7			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 095 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,008314	0,008057					
2704	1704	7			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		3 895 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,013980	0,014980					
2705	1705	7			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		5 125 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016813	0,019710					
2801	1801	8			1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 595 000	58 668	4 889	500	0,011199	0,011199	0,013826					
2802	1802	8			2	66,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		4 045 000	67 231	5 603	600	0,012833	0,012833	0,015557					
2803	1803	8			3	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 170 000	43 555	3 630	300	0,008314	0,008314	0,008346					
2804	1804	8			6	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		4 095 000	73 239	6 103	800	0,013980	0,013980	0,015749					
2805	1805	8			7	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F		5 325 000	88 081	7 340	1 000	0,016813	0,016813	0,020480					
80 st						5248,0							260 015 000	5 239 990	436 676	50 800	0,999999	0,999999	1,000000					

## G. Nyckeltal

BOA: 5 248 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 *	49 546
Föreningens lån *	12 960
Anskaffningsvärde *	62 509
Belåningsgrad	20,7%
Snittränta föreningens lån	4,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,7%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	998
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	112
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	391
Kassaflöde ***	10
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	150
Avskrivning ***	1 355

## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Arvsavgifter bostäder	5 240 000	5 344 800	5 451 700	5 560 700	5 671 900	5 785 400	5 900 200	6 016 400	6 133 600	Ökning 2% per år
Arvsavgifter förbrukning bostäder	590 000	601 800	613 800	626 100	638 600	651 400	664 500	677 900	691 700	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 830 000</b>	<b>5 946 600</b>	<b>6 065 500</b>	<b>6 186 800</b>	<b>6 310 500</b>	<b>6 436 800</b>	<b>6 564 700</b>	<b>6 694 300</b>	<b>6 825 300</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader	2 717 900	2 690 500	2 663 200	2 635 900	2 608 700	2 581 400	2 554 100	2 526 800	2 500 000	
Amorteringar	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	450 000	445 200	440 500	435 700	431 000	426 200	421 500	416 800	412 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 053 000	2 094 100	2 135 900	2 178 700	2 222 200	2 265 700	2 309 200	2 352 700	2 396 200	Ökning 2 % / år
Drifnetto sammf	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	- 231 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	- 171 100	
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 670 100</b>	<b>5 679 100</b>	<b>5 688 900</b>	<b>5 699 600</b>	<b>5 711 200</b>	<b>5 723 600</b>	<b>5 736 000</b>	<b>5 748 400</b>	<b>5 760 800</b>	
Avsättning till underhållsfond	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>54 900</b>	<b>162 500</b>	<b>271 600</b>	<b>382 200</b>	<b>494 300</b>	<b>608 200</b>	<b>723 700</b>	<b>839 200</b>	<b>954 500</b>	
<b>Åck kassaflöde</b>	<b>54 900</b>	<b>217 400</b>	<b>489 000</b>	<b>871 200</b>	<b>1 365 500</b>	<b>1 973 700</b>	<b>2 587 400</b>	<b>3 198 900</b>	<b>3 816 000</b>	

### RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 830 000	5 946 600	6 065 500	6 186 800	6 310 500	6 436 800	6 564 700	6 694 300	6 825 300	
Summa kostnader	- 5 670 100	- 5 679 100	- 5 688 900	- 5 699 600	- 5 711 200	- 5 723 600	- 5 736 000	- 5 748 400	- 5 760 800	
Alerföring amortering	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	680 300	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 7 110 705	- 6 083 889	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 6 270 505</b>	<b>- 6 162 905</b>	<b>- 6 053 805</b>	<b>- 5 943 205</b>	<b>- 5 831 105</b>	<b>- 5 717 205</b>	<b>- 5 603 305</b>	<b>- 5 488 805</b>	<b>- 5 374 305</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	785 304	785 304	785 304	785 304	785 304	785 304	785 304	785 304	785 304	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
Ugiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		4,09%								
Ugiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,99%								
Ugiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,95%								

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

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

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

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16							
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:															
		%	%	%	%	%	%	%							
<u>Inflationsnivå 2%</u>															
Räntan oförändrad	998	1 018	2,00	1 039	2,00	1 060	2,00	1 081	2,00	1 102	2,00	1 217	10,41	1 344	10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	998	1 060	6,20	1 080	1,88	1 142	5,74	1 163	1,78	1 224	5,30	1 332	8,84	1 453	9,02
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	998	1 103	10,46	1 122	1,77	1 226	9,21	1 245	1,59	1 347	8,16	1 449	7,56	1 562	7,85
<u>Inflationsnivå 3%</u>															
Räntan oförändrad	998	1 021	2,29	1 044	2,22	1 067	2,21	1 091	2,22	1 115	2,22	1 250	12,10	1 402	12,19
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	998	1 063	6,49	1 085	2,09	1 150	5,93	1 173	1,99	1 237	5,47	1 360	9,98	1 504	10,54
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	998	1 106	10,75	1 128	1,97	1 233	9,32	1 255	1,83	1 359	8,30	1 476	8,60	1 613	9,27

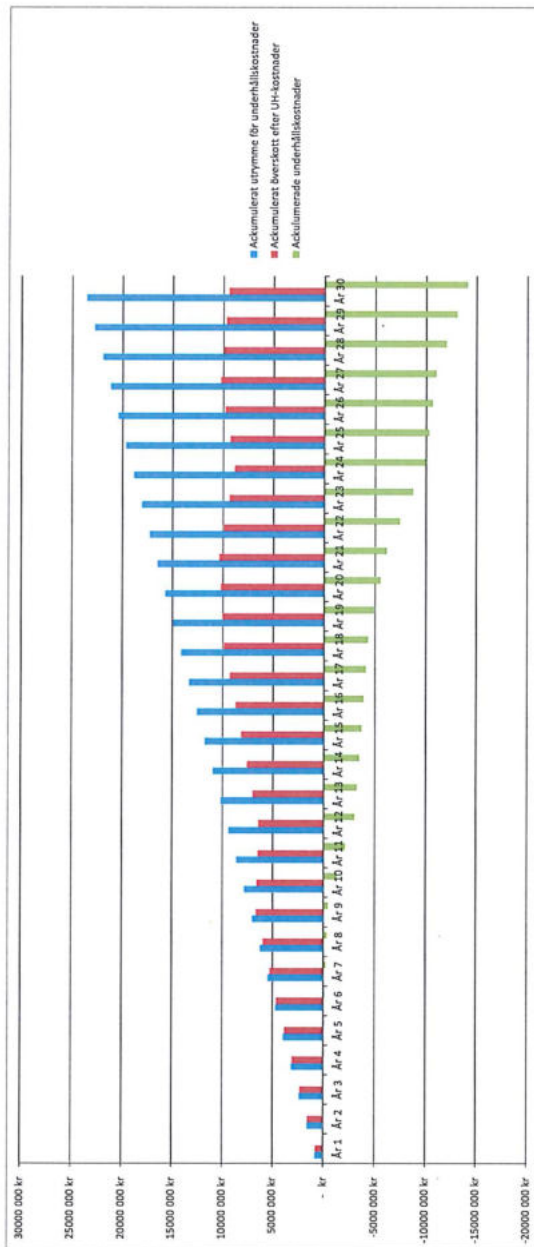
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

**J. Finansieringsplan av kommande underhållsgårdar närmaste 30 år**  
**Brf Visionen**

Datum		Arliga UH-kostnader											
2022-11-22		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		
Bost:	5 246	80 000	297 000	2 555 000	670 000	600 000	1 864 000	3 870 000	984 000	3 138 000			
Avsättning UH-fond kr/m <sup>2</sup> :	20												
Lån:	68 045 000												
Amortering/m <sup>2</sup> :	130												
Summa Amortering+UH/m <sup>2</sup> :	150												

Kostnadsbalkyl	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 länesnotken (amorterat)	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452
Avsättning till UH-fond	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr
Accumulerat utrymme för underhållskostn.	785 452 kr	1 570 904 kr	2 356 356 kr	3 141 808 kr	3 927 260 kr	4 712 712 kr	5 498 164 kr	6 283 616 kr	7 069 068 kr	7 854 520 kr	8 639 972 kr	9 425 424 kr	10 210 876 kr	10 996 328 kr	11 781 780 kr
Underhållskostnader:															
Arligt underhållskostnader	17 333 kr	17 333 kr	17 333 kr	26 667 kr	26 667 kr	26 667 kr	26 667 kr	26 667 kr	99 000 kr	99 000 kr	99 000 kr	851 667 kr	851 667 kr	223 333 kr	223 333 kr
Arligt överskottunderskott	768 119 kr	768 119 kr	768 119 kr	758 785 kr	758 785 kr	758 785 kr	758 785 kr	686 452 kr	686 452 kr	686 452 kr	66 215 kr	66 215 kr	562 119 kr	562 119 kr	562 119 kr
Accumulerade underhållskostnader	-17 333	-34 667	-52 000	-78 667	-105 333	-132 000	-231 000	-330 000	-429 000	-429 000	-2 132 333	-2 994 000	-3 207 333	-3 430 667	-3 654 000
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	768 119 kr	1 536 237 kr	2 304 356 kr	3 063 141 kr	3 821 927 kr	4 580 712 kr	5 267 164 kr	5 953 616 kr	6 640 068 kr	6 573 853 kr	6 507 639 kr	6 441 424 kr	7 003 443 kr	7 565 661 kr	8 127 780 kr



	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452	680 452
	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr	785 452 kr
12 567 232 kr	13 352 664 kr	14 136 136 kr	14 923 588 kr	15 709 040 kr	16 494 492 kr	17 279 944 kr	18 065 396 kr	18 850 848 kr	19 636 300 kr	20 421 752 kr	21 207 204 kr	21 992 656 kr	22 778 108 kr	23 563 560 kr	23 563 560 kr
- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr	- 200 000 kr
585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr	585 452 kr
-3 854 000	-4 054 000	-4 254 000	-4 454 000	-4 654 000	-4 854 000	-5 054 000	-5 254 000	-5 454 000	-5 654 000	-5 854 000	-6 054 000	-6 254 000	-6 454 000	-6 654 000	-6 854 000
8 719 232 kr	9 298 664 kr	9 884 136 kr	10 468 256 kr	10 212 373 kr	10 376 492 kr	9 871 944 kr	9 367 396 kr	8 862 848 kr	8 358 300 kr	7 853 752 kr	7 349 204 kr	6 844 656 kr	6 340 108 kr	5 835 560 kr	5 331 012 kr

Summa

#####

3 150 000 kr



## Fondavsättning 30 år

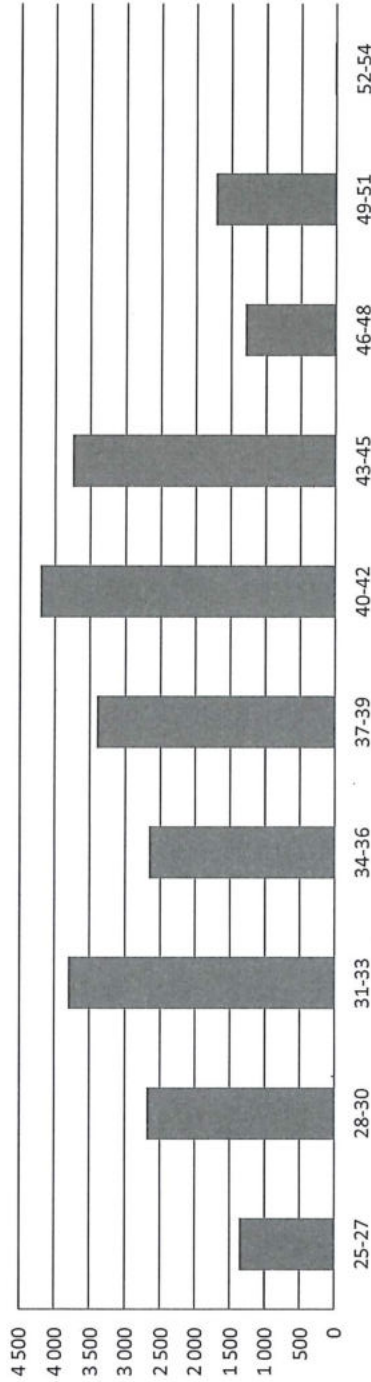
232997 UH-plan SNÖ

Kv. Visionen Hus 4.1 och 4.2 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025  
 Prioritet: 1,35  
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader  
 P//K//U: Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 5 172,0 m<sup>2</sup>

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	52	80	297	2 555	670	600	1 864	3 870	984	3 138	14 111 484	470 383
Rekommenderad avsättning	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411		
Rekommenderad fondbehållning	1 359	2 690	3 804	2 660	3 401	4 212	3 759	1 300	1 726	0		

### Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

470 tkr

91 kr/år/m<sup>2</sup>

0 tkr

Evig kostnad per år:

1 255 tkr/år

Evig kostnad per år/area:

243 kr/år/m<sup>2</sup>

## K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda
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. 8 st av lägenheterna (lgh 1103, 1203, 1303, 1403, 2103, 2203, 2303 och 2403) kommer att omfattas av Riksbyggens "Hyrcöp". Detta innebär att den boende hyr bostadsrätten och har inom en fyraårs period möjlighet att köpa bostaden. Erbjudandet riktar sig till yngre vuxna mellan 18-35 år. Hyra motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort. Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.

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

Stockholm 2023-05-15

Riksbyggen Bostadsrättsförening Visionen

  
Tomas Kullberg

  
Marcus Letterhöv

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Visionen  
Organisationsnummer 769640-4669

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2023-05-15 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.

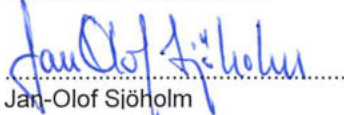
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-05-22
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-10-19
- Projektkalkyl 2023-04-14
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-05-22
- Situationsplan daterad 2021-10-25
- Driftkostnadsberäkning 2023-05-09
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2023-05-09
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-05-22
- Kreditoffert SHB 2022-03-04
- Bygglov 2022-03-09

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

Stockholm 2023-06-09

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-06-09

  
Björn Olofsson

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