

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Skellefteå

Organisationsnummer 769638-8086

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 2020-06-16 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 75 lägenheter i Skellefteå 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:	Skellefteå Lejongapet 1
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Skellefteå kommun 2022-06-15.
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	75
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	5 544
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 10 våningar med källare och vind. 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, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 298 088 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 298 088 000 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 100 600 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 2 473 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	22 150 000 kr	Pantbrev	3,5	1	0,8% rak
Lån 2	22 149 000 kr	Pantbrev	3,85	2	0,8% rak
Lån 3	22 149 000 kr	Pantbrev	3,88	5	0,8% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-09-09

Summa lån 66 448 000 kr

Insatser 231 640 000 kr

SUMMA FINANSIERING 298 088 000 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 juni månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 4 755 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele . 610 000 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 64 st garageplatser á 720 kr/månad (exkl moms), 603 400 kr
7 parkeringsplatser á 600 kr/mån.

SUMMA INTÄKTER

5 968 400 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 479 900 kr
Amorteringar	531 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1 % enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	665 000 kr

***Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i
förekommande fall **** 2 045 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ *Se föregående sida.*

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 134 200 kr

SUMMA KOSTNADER 5 855 700 kr

Avsättning till underhållsfond. 111 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 1 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 5 968 400 kr

Summa Kostnader - 5 855 700 kr

Återföring Amorteringar 531 600 kr

Avskrivningar - 2 338 233 kr

SUMMA RESULTAT - 1 693 933 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
64					7

Hyra för garageplats är 900 kr/månad inkl moms.

Lägenhetsförteckning Utsikten, RBA (125101)

ObjNr	LM LghNr	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data					
		Ván.Nr	Ván.Nr	Ván.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0101	0801	-2			1	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B/B	2 890 000	66 057	5 505	800	0,013892	0,012476
0102	0901	-1			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 590 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,011181
0103	0903	-1			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 290 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,009886
0104	1001	1			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 690 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,011613
0105	1002	1			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 690 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,011613
0106	1003	1			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 890 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,008159
0107	1004	1			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 590 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,011181
0108	1101	2			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 890 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,012476
0109	1102	2			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 790 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,012045
0110	1103	2			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	1 990 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,008591
0111	1104	2			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	3 290 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,014203
0112	1201	3			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 990 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,012908
0113	1202	3			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 890 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,012476
0114	1203	3			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 090 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,009023
0115	1204	3			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	3 390 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,014635
0116	1301	4			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 090 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013340
0117	1302	4			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 990 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,012908
0118	1303	4			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 190 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,009454
0119	1304	4			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	3 590 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015498
0120	1401	5			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 290 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,014203
0121	1402	5			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 190 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013771
0122	1403	5			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 290 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,009886
0123	1404	5			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	3 890 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,016793
0124	1501	6			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 590 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,015498
0125	1502	6			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 390 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,014635
0126	1503	6			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 390 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,010318
0127	1504	6			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	4 090 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,017657
0128	1601	7			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 890 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,016793
0129	1602	7			3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 590 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,015498
0130	1603	7			4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 490 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,010749
0131	1604	7			6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	4 390 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,018952
0132	1701	8			2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	4 290 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,018520

Lägenhetsförteckning Utsikten, RBA (125101)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data								
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
0133	1702	8			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 890 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,016793	
0134	1703	8			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 790 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,012045	
0135	1704	8			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	4 790 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,020679	
0201	1001	1			5	62,0 m²	3	RK	B	Ing B	1 990 000	57 678	4 806	600	0,012130	0,012130	0,008591	
0202	1002	1			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 250 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,009713	
0203	1003	1			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 990 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,008591	
0204	1004	1			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	2 990 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,012908	
0205	1101	2			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 690 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,011613	
0206	1102	2			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 590 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,011181	
0207	1103	2			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 040 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,008807	
0208	1104	2			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 090 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,013340	
0209	1201	3			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 890 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,012476	
0210	1202	3			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 790 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,012045	
0211	1203	3			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 090 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,009023	
0212	1204	3			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 190 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,013771	
0213	1301	4			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 990 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,012908	
0214	1302	4			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 890 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,012476	
0215	1303	4			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 150 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,009282	
0216	1304	4			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 290 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,014203	
0217	1401	5			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 090 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,013340	
0218	1402	5			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 990 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,012908	
0219	1403	5			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 210 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,009541	
0220	1404	5			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 390 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,014635	
0221	1501	6			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 190 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,013771	
0222	1502	6			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 090 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,013340	
0223	1503	6			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 290 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,009886	
0224	1504	6			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 590 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,015498	
0225	1601	7			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 390 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,014635	
0226	1602	7			3	73,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 290 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,013262	0,014203	
0227	1603	7			4	60,0 m²	2	RK	B	Ing B	2 390 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011415	0,010318	
0228	1604	7			6	89,0 m²	4	RK	B	Ing B	3 890 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,015320	0,016793	
0229	1701	8			2	75,0 m²	3	RK	B	Ing B	3 690 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,013468	0,015930	

Lägenhetsförteckning
Utsikten, RBA (125101)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0230	1702	8		3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 590 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,015498
0231	1703	8		4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 490 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,010749
0232	1704	8		6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	4 090 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,017657
0233	1801	9		2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 990 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,017225
0234	1802	9		3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 790 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,016362
0235	1803	9		4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 690 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,011613
0236	1804	9		6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	4 390 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,018952
0237	1901	10		2	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	4 390 000	64 039	5 337	800	0,013468	0,018952
0238	1902	10		3	73,0 m ²	3	RK	B	Ing B	4 090 000	63 061	5 255	700	0,013262	0,017657
0239	1903	10		4	60,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 890 000	54 277	4 523	600	0,011415	0,012476
0240	1904	10		6	89,0 m ²	4	RK	B	Ing B	4 790 000	72 847	6 071	900	0,015320	0,020679
75 st					5544,0					231 640 000	4 754 998	396 262	56 100	1,000002	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 5 544 m² LOA: 0 m²

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

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

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

kr/m²

Insatser *	41 782
Föreningens lån *	11 986
Anskaffningsvärde *	53 768
Belåningsgrad	22,3%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	858
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	110
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	369
Kassaflöde ***	0
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	116
Avskrivning ***	422

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	4 755 000	4 850 100	4 947 100	5 046 000	5 147 000	5 249 900	5 796 300	6 399 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	610 000	622 200	634 600	647 300	660 300	673 500	743 600	821 000	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	603 400	603 400	603 400	603 400	603 400	603 400	603 400	603 400	
Summa intäkter	5 968 400	6 075 700	6 185 100	6 296 700	6 410 700	6 526 800	7 143 300	7 824 000	
Kostnader									
Räntekostnader	2 479 900	2 460 000	2 440 100	2 420 200	2 400 300	2 380 400	2 280 900	2 181 400	
Amorteringar	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	
Räntekostnadsutrymme ¹	665 000	659 700	654 400	649 100	643 700	638 400	611 800	585 300	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 045 000	2 065 900	2 127 600	2 170 200	2 213 600	2 257 800	2 492 800	2 752 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	134 200	136 800	139 600	142 400	145 200	148 100	163 500	180 600	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	5 855 700	5 874 000	5 893 300	5 913 500	5 934 400	5 956 300	6 080 600	6 231 200	
Avsättning till underhållsfond	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	1 700	90 700	180 800	272 200	365 300	459 500	951 700	1 481 800	
Ack kassaflöde	1 700	92 400	273 200	545 400	910 700	1 370 200	2 321 900	3 803 700	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 968 400	6 075 700	6 185 100	6 296 700	6 410 700	6 526 800	7 143 300	7 824 000	
Summa kostnader	- 5 855 700	- 5 874 000	- 5 893 300	- 5 913 500	- 5 934 400	- 5 956 300	- 6 080 600	- 6 231 200	
Aterföring amortering	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	531 600	
Avskrivning ²	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	- 2 338 233	
Årets resultat	- 1 693 933	- 1 604 933	- 1 514 833	- 1 423 433	- 1 330 333	- 1 236 133	- 743 933	- 213 833	
Amortering + avsättning till underhållsfond	642 584	642 584	642 584	642 584	642 584	642 584	642 584	642 584	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									3,50%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									3,85%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									3,88%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,00% -enhetshöjning av låneräntan.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

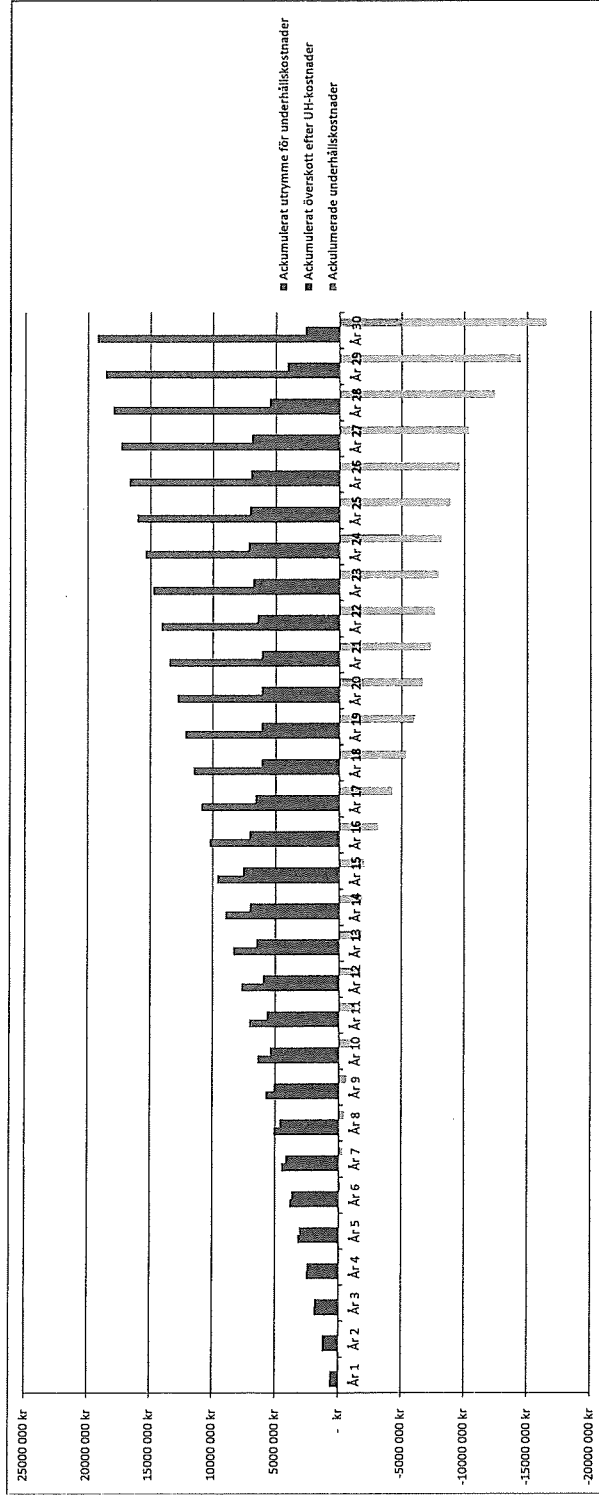
Brf Utsikten

Datum 2021-05-20
 Boa 5 544
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 66 448 000
 Amortering/m²: 96
 Summa Amortering+Uhr/m²: 116

Årliga UH-kostnader		Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
Ar 1-3	Ar 4-6	101 000	503 000	349 000	1 943 000	873 000	2 182 000	6 141 000	

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadsräkning															
Utrymme i länestocken (amorterat)	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584
Avsättning till UH-fond	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr

Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	642 584 kr	1 927 752 kr	2 570 336 kr	3 212 920 kr	3 855 504 kr	4 498 088 kr	5 140 672 kr	5 783 256 kr	6 425 840 kr	7 068 424 kr	7 711 008 kr	8 353 592 kr	8 996 176 kr	9 638 760 kr
Underhållskostnader														
Årliga underhållskostnader	- 18 667 kr	- 18 667 kr	- 18 667 kr	- 33 667 kr	- 33 667 kr	- 33 667 kr	- 167 667 kr	- 167 667 kr	- 167 667 kr	- 348 333 kr	- 348 333 kr	- 348 333 kr	- 116 333 kr	- 116 333 kr
Årligt överskott/underskott	623 917 kr	623 917 kr	623 917 kr	608 917 kr	608 917 kr	608 917 kr	474 917 kr	474 917 kr	474 917 kr	294 251 kr	294 251 kr	294 251 kr	526 251 kr	526 251 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-18 667	-37 333	-56 000	-89 667	-123 333	-157 000	-324 667	-492 333	-660 000	-1 008 333	-1 356 667	-1 705 000	-2 053 333	-2 401 667
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	623 917 kr	1 247 835 kr	1 871 752 kr	2 480 669 kr	3 089 587 kr	3 698 504 kr	4 173 421 kr	4 648 339 kr	5 123 256 kr	5 417 507 kr	5 711 757 kr	6 006 008 kr	6 532 259 kr	7 058 509 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
531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584	531 584
111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000
642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr	642 584 kr
10 281 344 kr	10 923 928 kr	11 566 512 kr	12 209 096 kr	12 851 680 kr	13 494 264 kr	14 136 848 kr	14 779 432 kr	15 422 016 kr	16 064 600 kr	16 707 184 kr	17 349 768 kr	17 992 352 kr	18 634 936 kr	19 277 520 kr	15 947 520 kr
- 1 119 667 kr	- 1 119 667 kr	- 647 667 kr	- 647 667 kr	- 291 000 kr	- 291 000 kr	- 291 000 kr	- 291 000 kr	- 291 000 kr	- 727 333 kr	- 727 333 kr	- 727 333 kr	- 2 047 000 kr	- 2 047 000 kr	- 2 047 000 kr	- 2 047 000 kr
- 477 083 kr	- 477 083 kr	- 477 083 kr	- 5 083 kr	- 5 083 kr	- 5 083 kr	- 5 083 kr	351 584 kr	351 584 kr	84 749 kr	84 749 kr	84 749 kr	84 749 kr	1 404 416 kr	1 404 416 kr	1 404 416 kr
-3 179 667	-4 293 333	-5 413 000	-6 060 667	-6 708 333	-7 356 000	-7 647 000	-7 938 000	-8 229 000	-8 956 333	-9 683 667	-10 411 000	-12 458 000	-14 505 000	-16 552 000	-16 552 000
7 107 677 kr	6 630 595 kr	6 153 512 kr	6 148 429 kr	6 143 347 kr	6 138 264 kr	6 489 648 kr	6 841 432 kr	7 193 016 kr	7 408 267 kr	7 023 517 kr	6 938 768 kr	5 534 352 kr	4 129 936 kr	2 725 520 kr	2 725 520 kr

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

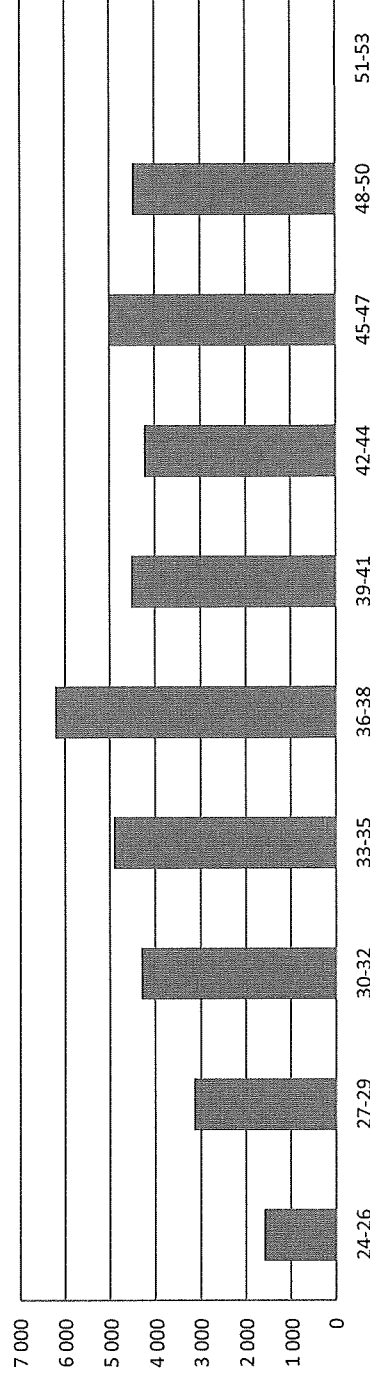
RBA Utsikten Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P/I/K/I/U:
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkning: 6 719,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	56	101	503	1 045	349	3 359	1 943	873	2 182	6 141	16 550 237	551 675
Rekommenderad avsättning	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655	1 655		
Rekommenderad fondbehållning	1 599	3 154	4 306	4 916	6 223	4 519	4 230	5 013	4 486	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

552 tkr

 82 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

1 411 tkr/år

 210 kr/år/m²

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.

Skellefteå 2022-09-16

Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Skellefteå


.....
Egon Andersson


.....
Monica Schönfeldt Backlund

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten i Skellefteå

Organisationsnummer 769638-8086

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 16 september 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:

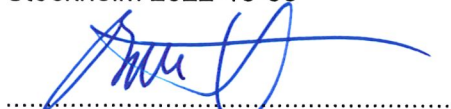
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-09-28
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-06-16
- Projektkalkyl 2022-06-20
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-09-29
- Situationsplan/A-ritningar daterade 2021-05-21
- Driftkostnadsberäkning 2022-06-15
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-09-09
- Kreditoffert Swedbank 2021-09-03
- Aktuella räntenivåer per 2022-09-09
- Bygglov 2022-06-15

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

Stockholm 2022-10-05


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-10-05


.....
Björn Olofsson

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