

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Humlen

Organisationsnummer 769642-5771

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2024-09-07 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 ett flerbostadshus med sammanlagt 60 lägenheter i Kungälv 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: Kungälv Källan 1

Areal: 1 170 m²

Bygglov: Bygglov har lämnats av Kungälv kommun 2024-08-29.

Antal Byggnader: 1

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Antal lgh: 60

Antal lokaler: 0

BOA (m²): 4 373

LOA (m²): 0

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 7 våningar samt källare och innehåller sammanlagt 60 lägenheter. Byggnaden innehåller inga hyreslokaler.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Sopsuganläggning	Last	Nyttjanderätt	D-2022-00378656:1

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 277 506 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 277 506 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas avseende solcellsanläggning, och IMD ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 115 600 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	17 485 000 kr	Pantbrev	3,04	1	1,0% rak
Lån 2	17 485 000 kr	Pantbrev	2,84	3	1,0% rak
Lån 3	17 486 000 kr	Pantbrev	2,88	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2024-10-03.

Summa lån 52 456 000 kr

Insatser 225 050 000 kr

SUMMA FINANSIERING 277 506 000 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 september månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 620 800 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹⁾ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele .	1 038 300 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.

SUMMA INTÄKTER	4 659 100 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 526 000 kr
Amorteringar	524 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,35% -enhetshöjning av låneräntan.)	184 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 2 243 500 kr

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

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

***) Riksbyggen står kostnad för serviceavtal år 1. From år 2 tas kostnaden av föreningen, se ekonomisk prognos.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 4 478 100 kr

Avsättning till underhållsfond. 87 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 94 000 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 4 659 100 kr

Summa Kostnader - 4 478 100 kr

Återföring Amorteringar 524 600 kr

Avskrivningar - 5 076 164 kr

SUMMA RESULTAT - 4 370 564 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Parkering

Föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till parkering inom området Kongahälla i parkeringsanläggning uppförd av kommunen. Uthyrning sker via av kommunen utsedd operatör till de taxor som Kungälv kommuns fullmäktige beslutat om. Parkeringsplatserna i anläggningen är inte bestämda utan samutnyttjas.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Volvo Car Mobility Sweden AB vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar f r o m första inflyttning och löper i 1 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 1-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt

Bilpoolen består av 2 st bilar. Bilpoolsbilar avses placeras på gatan och kommer att vara tillgängliga för alla medlemmar i Volvo Car Mobilitys bilpool. Bokning sker via bilpoolens bokningssystem.

Föreningens medlemmar ansluts till en cykelpool via GoRide AB vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till cykelpoolen varar f r o m första inflyttning och löper i 1 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 1-årsperioden därefter tecknar föreningen eget abonnemang med cykelpoolen direkt .

Cykelpoolen består av 1 st lastcykel och 2 st elcyklar. Fordonen avses placeras i källarplan och kommer att vara tillgängliga för föreningens medlemmar via cykelpoolens bokningssystem.

Kollektivtrafikkort årskort Regionen runt 1 st per hushåll vid första upplåtelse. Bekostas och administreras av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckning Humlen, RBA (44517)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats								
1011	1001	1	7	1	88,0 m ²	3	RK	WcD, W	B	F	4 095 000	68 385	5 699	1 700	0,018887	0,018196								
1012	1002	1	7	2	75,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 125 000	61 679	5 140	1 500	0,017035	0,013886								
1013	1003	1	7	3	81,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 595 000	63 991	5 333	1 600	0,017673	0,015974								
1021	1101	2	7	9	88,0 m ²	3	RK	WcD, W	B	F	4 295 000	68 385	5 699	1 700	0,018887	0,019085								
1022	1102	2	7	10	75,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 295 000	61 679	5 140	1 500	0,017035	0,014641								
1023	1103	2	7	11	96,0 m ²	4	RK	WcD, W	B	F	4 125 000	74 843	6 237	1 800	0,020670	0,018329								
1031	1201	3	7	19	89,0 m ²	3	RK	WcD, W	B	F	4 395 000	68 857	5 738	1 700	0,019017	0,019529								
1032	1202	3	7	10	75,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 395 000	61 679	5 140	1 500	0,017035	0,015086								
1033	1203	3	7	11	96,0 m ²	4	RK	WcD, W	B	F	4 225 000	74 843	6 237	1 800	0,020670	0,018774								
1041	1301	4	7	19	89,0 m ²	3	RK	WcD, W	B	F	4 495 000	68 857	5 738	1 700	0,019017	0,019973								
1042	1302	4	7	10	75,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 495 000	61 679	5 140	1 500	0,017035	0,015630								
1043	1303	4	7	11	96,0 m ²	4	RK	WcD, W	B	F	4 325 000	74 843	6 237	1 800	0,020670	0,019218								
1051	1401	5	7	19	89,0 m ²	3	RK	WcD, W	B	F	4 695 000	68 857	5 738	1 700	0,019017	0,020862								
1052	1402	5	7	10	75,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 625 000	61 679	5 140	1 500	0,017035	0,016108								
1053	1403	5	7	11	96,0 m ²	4	RK	WcD, W	B	F	4 495 000	74 843	6 237	1 800	0,020670	0,019973								
1061	1501	6	7	20	110,0 m ²	5	RK	WcD, W	T	F	6 895 000	92 430	7 702	2 100	0,025528	0,030638								
1062	1502	6	7	21	71,0 m ²	2	RK	WcD	T/T	F	4 095 000	60 900	5 075	1 400	0,016820	0,018196								
1071	1601	7	7	26	110,0 m ²	5	RK	WcD, W	B	F	6 695 000	85 671	7 139	2 100	0,023661	0,029749								
1072	1602	7	7	27	71,0 m ²	2	RK	WcD	B	F	3 895 000	57 580	4 798	1 400	0,015903	0,017307								
2011	1001	1	7	4	85,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 695 000	65 424	5 452	1 700	0,018069	0,016419								
2012	1002	1	7	5	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	F	1 795 000	36 956	3 080	800	0,010207	0,007976								
2021	1101	2	7	12	88,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 795 000	66 840	5 570	1 700	0,018460	0,016863								
2022	1102	2	7	13	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	F	1 950 000	36 956	3 080	800	0,010207	0,008665								
2023	1103	2	7	14	51,0 m ²	2	RK	WcD	B	F	2 525 000	47 041	3 920	1 100	0,012992	0,011220								
2024	1104	2	7	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	Ing B	F	1 895 000	38 064	3 172	800	0,010513	0,008420								
2031	1201	3	7	12	88,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 895 000	66 840	5 570	1 700	0,018460	0,017307								
2032	1202	3	7	13	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	F	1 995 000	36 956	3 080	800	0,010207	0,008865								
2033	1203	3	7	14	51,0 m ²	2	RK	WcD	B	F	2 595 000	47 041	3 920	1 100	0,012992	0,011531								
2034	1204	3	7	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	Ing B	F	1 925 000	38 064	3 172	800	0,010513	0,008554								
2041	1301	4	7	12	88,0 m ²	3	RK	WcD	B	F	3 995 000	66 840	5 570	1 700	0,018460	0,017752								
2042	1302	4	7	13	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	F	2 050 000	36 956	3 080	800	0,010207	0,009109								
2043	1303	4	7	14	51,0 m ²	2	RK	WcD	B	F	2 625 000	47 041	3 920	1 100	0,012992	0,011664								

Lägenhetsförteckning Humlen, RBA (44517)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal
2044	1304	4	7	7	15	35,0 m²	1	RK	WcD	Ing B	F	1 995 000	38 064	3 172	800	0,010513	0,010513	0,008865						
2051	1401	5	7	7	12	88,0 m²	3	RK	WcD	B	F	4 125 000	66 840	5 570	1 700	0,018460	0,018460	0,018329						
2052	1402	5	7	7	13	35,0 m²	1	RK	WcD	B	F	2 095 000	36 956	3 080	800	0,010207	0,010207	0,009309						
2053	1403	5	7	7	14	51,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 695 000	47 041	3 920	1 100	0,012992	0,012992	0,011975						
2054	1404	5	7	7	15	35,0 m²	1	RK	WcD	Ing B	F	2 025 000	38 064	3 172	800	0,010513	0,010513	0,008998						
2061	1501	6	7	7	22	83,0 m²	3	RK	WcD	T/T	F	5 050 000	69 293	5 774	1 600	0,019137	0,019137	0,022439						
2062	1502	6	7	7	23	80,0 m²	3	RK	WcD	T/T	F	4 550 000	66 887	5 574	1 600	0,018473	0,018473	0,020218						
2071	1601	7	7	7	28	83,0 m²	3	RK	WcD	B	F	4 825 000	65 648	5 471	1 600	0,018131	0,018131	0,021440						
2072	1602	7	7	7	29	80,0 m²	3	RK	WcD	B	F	4 350 000	63 307	5 276	1 600	0,017484	0,017484	0,019329						
3011	1001	1	7	7	6	74,0 m²	2	RK	WcD, W	T	F	3 125 000	58 789	4 899	1 500	0,016237	0,016237	0,013866						
3012	1002	1	7	7	7	46,0 m²	2	RK	WcD	T	F	2 350 000	45 006	3 750	1 000	0,012430	0,012430	0,010442						
3013	1003	1	7	7	8	94,0 m²	3	RK	WcD, W	B/T	F	4 850 000	72 513	6 043	1 800	0,020027	0,020027	0,021551						
3021	1101	2	7	7	16	74,0 m²	2	RK	WcD, W	B	F	3 325 000	58 789	4 899	1 500	0,016237	0,016237	0,014774						
3022	1102	2	7	7	17	46,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 525 000	45 006	3 750	1 000	0,012430	0,012430	0,011220						
3023	1103	2	7	7	18	107,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	5 450 000	81 006	6 750	2 000	0,022372	0,022372	0,024217						
3031	1201	3	7	7	16	74,0 m²	2	RK	WcD, W	B	F	3 425 000	58 789	4 899	1 500	0,016237	0,016237	0,015219						
3032	1202	3	7	7	17	46,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 595 000	45 006	3 750	1 000	0,012430	0,012430	0,011531						
3033	1203	3	7	7	18	107,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	5 650 000	81 006	6 750	2 000	0,022372	0,022372	0,025105						
3041	1301	4	7	7	16	74,0 m²	2	RK	WcD, W	B	F	3 525 000	58 789	4 899	1 500	0,016237	0,016237	0,015663						
3042	1302	4	7	7	17	46,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 650 000	45 006	3 750	1 000	0,012430	0,012430	0,011775						
3043	1303	4	7	7	18	107,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	5 850 000	81 006	6 750	2 000	0,022372	0,022372	0,025994						
3051	1401	5	7	7	16	74,0 m²	2	RK	WcD, W	B	F	3 695 000	58 789	4 899	1 500	0,016237	0,016237	0,016419						
3052	1402	5	7	7	17	46,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 695 000	45 006	3 750	1 000	0,012430	0,012430	0,011975						
3053	1403	5	7	7	18	107,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	6 050 000	81 006	6 750	2 000	0,022372	0,022372	0,026863						
3061	1501	6	7	7	24	55,0 m²	2	RK	WcD	T/T	F	3 195 000	51 989	4 332	1 100	0,014358	0,014358	0,014197						
3062	1502	6	7	7	25	107,0 m²	4	RK	WcD, W	T	F	6 750 000	87 517	7 293	2 000	0,024171	0,024171	0,029993						
3071	1601	7	7	7	30	55,0 m²	2	RK	WcD	B	F	3 095 000	49 447	4 121	1 100	0,013656	0,013656	0,013752						
3072	1602	7	7	7	31	107,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	6 550 000	81 537	6 795	2 000	0,022519	0,022519	0,029105						
60 st						4373,0						225 050 000	3 620 801	301 731	86 800	1,000000	1,000000	1,000000						

G. Nyckeltal

BOA: 4 373 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/m ²
Insatser *	51 464
Föreningens lån *	11 995
Anskaffningsvärde *	63 459
Belåningsgrad	18,9%
Snittränta föreningens lån	2,92%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,35%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	828
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	237
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	513
Kassaflöde ***	21
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	140
Avskrivning ***	1 161

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		3 620 800	3 693 300	3 767 100	3 842 500	3 919 300	3 997 700	4 327 200	5 274 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		1 038 300	1 059 000	1 080 200	1 101 800	1 123 900	1 146 300	1 240 800	1 512 600	Ökning 2% per år
Summa intäkter		4 659 100	4 752 300	4 847 300	4 944 300	5 043 200	5 144 000	5 568 000	6 787 500	
Kostnader										
Räntekostnader		1 528 000	1 510 700	1 495 300	1 480 000	1 464 700	1 449 400	1 388 100	1 234 900	
Amorteringar		524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	
Räntekostnadsutrymme ¹		184 000	182 200	180 300	178 500	176 700	174 800	167 500	149 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		2 243 500	2 344 700	2 391 600	2 439 400	2 488 200	2 537 900	2 747 100	3 348 800	Ökning 2 % per år. From år 2 tillkommer kostnad för serviceavtal cykelpool.
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	142 500	Ökning 2 % per år
Summa kostnader		4 478 100	4 562 200	4 591 800	4 622 500	4 654 200	4 686 700	4 827 300	5 399 900	
Avsättning till underhållsfond		87 000	88 740	90 515	92 325	94 172	96 055	103 973	126 743	Enligt finans- och underhållsplan
Komponentutbyte enligt underhållsplan		-	-	-	-	-	-	-	728 406	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		94 000	101 360	164 985	229 475	294 828	361 245	636 727	532 452	
Ack kassaflöde		94 000	195 360	360 345	589 820	884 649	1 245 893	3 375 200	11 701 700	

RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter		4 659 100	4 752 300	4 847 300	4 944 300	5 043 200	5 144 000	5 568 000	6 787 500	
Summa kostnader		- 4 478 100	- 4 562 200	- 4 591 800	- 4 622 500	- 4 654 200	- 4 686 700	- 4 827 300	- 5 399 900	
Aterföring amortering		524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	524 600	
Avskrivning ²		- 5 076 164	- 5 076 164	- 5 076 164	- 5 076 164	- 5 076 164	- 5 076 164	- 5 076 164	- 4 343 144	
Årets resultat		- 4 370 564	- 4 361 464	- 4 296 064	- 4 229 764	- 4 162 564	- 4 094 264	- 3 810 864	- 2 430 944	
Amortering + avsättning till underhållsfond		611 564	613 304	615 079	616 889	618 736	620 619	628 537	651 307	
Prognosförutsättningar										
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:			3,04%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:			2,84%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:			2,88%							

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,35% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	828	857	861	879	896	914	990	1 206
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	828	896	900	955	972	1 027	1 098	1 302
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	828	936	939	1 033	1 049	1 140	1 206	1 399
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	828	849	869	890	912	934	1 027	1 274
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	828	888	908	967	988	1 047	1 135	1 405
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	828	927	947	1 044	1 064	1 160	1 243	1 495
		%	%	%	%	%	%	%
		3,55	0,47	2,00	2,00	2,00	8,24	21,90
		8,26	0,41	6,16	1,76	5,65	6,87	18,65
		13,01	0,35	9,97	1,55	8,76	5,77	15,98
		2,49	2,42	2,43	2,40	2,42	9,94	24,13
		7,19	2,27	6,53	2,13	5,98	8,41	23,78
		11,95	2,13	10,29	1,90	9,03	7,18	20,22

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.
Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

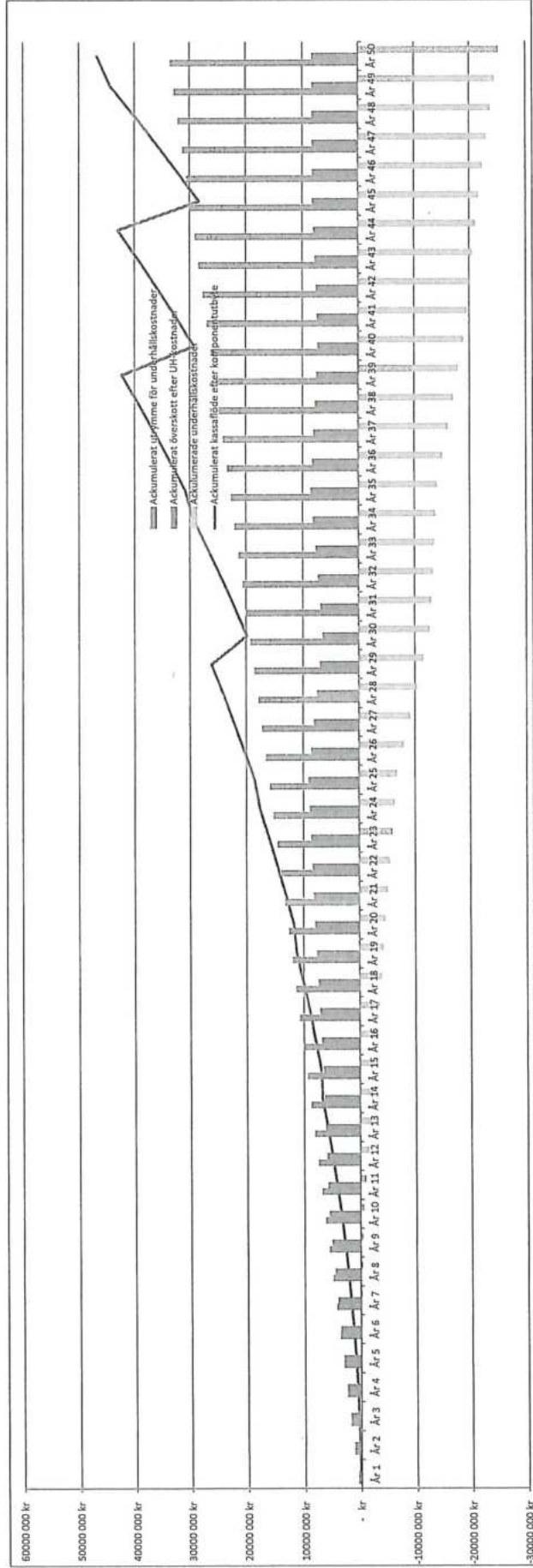
J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år

Datum	2024-09-23	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge										2024
Boa:	4 373	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	Summa
Avsättning UH-fond kr/m ² :	20	14 000	540 000	1 866 000	1 329 000	1 432 000	3 649 000	750 000	2 425 000	1 190 000	1 493 000	14 688 000
Kostnad enligt uh-plan komponentbyte kostnadsläge												
Amortering/m ² :	120	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	Summa
Amortering*Uh/m ² :	140	566 000	500 000	438 000	476 000	595 000	7 475 000	802 000	22 832 000			

Finansiering kommande underhåll	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 länestöcken (amorterat)	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564
Avsättning till UH-fond	87 000	88 740	90 515	92 325	94 172	96 055	97 976	99 836	101 634	103 373	105 053	106 774	108 537	110 337	112 174
Arligt utrymme för underhållskostnader	611 564 kr	613 304 kr	615 079 kr	616 889 kr	618 736 kr	620 619 kr	622 540 kr	624 500 kr	626 498 kr	628 537 kr	630 617 kr	632 738 kr	634 901 kr	637 108 kr	639 359 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	611 564 kr	1 224 868 kr	1 839 947 kr	2 456 836 kr	3 075 571 kr	3 696 191 kr	4 318 731 kr	4 943 230 kr	5 569 729 kr	6 198 266 kr	6 828 882 kr	7 461 620 kr	8 096 521 kr	8 733 629 kr	9 372 987 kr

Underhållskostnader	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
Arliga underhållskostnader	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr	2 800 kr
Arligt överskott/underskott	608 764 kr	610 504 kr	612 279 kr	614 089 kr	615 936 kr	617 822	619 749	621 716	623 722	625 768	627 854	629 980	632 146	634 352	636 600
Akkumulerade underhållskostnader	-2 800	-5 600	-8 400	-11 200	-14 000	-17 800	-21 600	-25 400	-29 200	-33 000	-36 800	-40 600	-44 400	-48 200	-52 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	608 764 kr	1 219 268 kr	1 831 868 kr	2 445 636 kr	3 061 571 kr	3 680 771 kr	4 304 171 kr	4 932 771 kr	5 566 571 kr	6 205 571 kr	6 849 771 kr	7 499 171 kr	8 153 771 kr	8 813 571 kr	9 478 571 kr

Finansiering av kommande komponentutbyte	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
Komponentutbyte (bedömt)	96 048 kr	199 571 kr	366 623 kr	588 137 kr	895 054 kr	1 258 341 kr	1 688 980 kr	2 187 977 kr	2 756 357 kr	3 395 162 kr	4 105 462 kr	4 888 340 kr	5 744 906 kr	6 676 290 kr	7 683 645 kr
Akkumulerat kassaflöde	96 048 kr	199 571 kr	366 623 kr	588 137 kr	895 054 kr	1 258 341 kr	1 688 980 kr	2 187 977 kr	2 756 357 kr	3 395 162 kr	4 105 462 kr	4 888 340 kr	5 744 906 kr	6 676 290 kr	7 683 645 kr
Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	96 048 kr	199 571 kr	366 623 kr	588 137 kr	895 054 kr	1 258 341 kr	1 688 980 kr	2 187 977 kr	2 756 357 kr	3 395 162 kr	4 105 462 kr	4 888 340 kr	5 744 906 kr	6 676 290 kr	7 683 645 kr



	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564	524 564
	170 579	173 990	177 470	181 020	184 540	188 333	192 099	195 941	199 860	203 857	207 935	211 335	215 093	220 662	225 075	229 577
	698 143 kr	702 034 kr	705 584 kr	709 204 kr	712 897 kr	716 663 kr	720 505 kr	724 424 kr	728 421 kr	732 499 kr	736 657 kr	740 899 kr	745 226 kr	749 639 kr	754 141 kr	
22 709 260 kr	23 407 814 kr	24 109 848 kr	24 815 432 kr	25 524 636 kr	26 237 533 kr	26 954 196 kr	27 674 701 kr	28 399 125 kr	29 127 547 kr	29 860 046 kr	30 596 703 kr	31 337 602 kr	32 082 828 kr	32 832 457 kr	33 586 608 kr	
-	271 704 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr	- 969 946 kr
423 439 kr	- 271 392 kr	- 267 912 kr	- 264 363 kr	- 260 742 kr	- 257 050 kr	- 253 284 kr	- 249 533 kr	- 245 797 kr	- 242 076 kr	- 238 369 kr	- 234 676 kr	- 230 997 kr	- 227 332 kr	- 223 681 kr	- 219 944 kr	- 216 221 kr
-14 146 475	-15 116 422	-16 066 368	-17 056 315	-18 026 261	-18 966 208	-19 921 172	-20 047 234	-20 572 748	-21 098 261	-21 623 775	-22 149 289	-22 674 803	-23 200 317	-23 725 831	-24 251 345	-24 776 859
8 562 784 kr	8 291 362 kr	8 023 480 kr	7 759 117 kr	7 498 375 kr	7 241 325 kr	7 432 475 kr	7 627 457 kr	7 826 376 kr	8 029 286 kr	8 236 271 kr	8 444 965 kr	8 657 941 kr	8 875 224 kr	9 096 918 kr	9 322 022 kr	9 550 536 kr
1 166 602 kr	33 495 595 kr	36 318 602 kr	39 247 523 kr	42 284 132 kr	45 430 241 kr	48 686 350 kr	52 052 459 kr	55 528 568 kr	59 114 677 kr	62 810 786 kr	66 616 895 kr	70 533 004 kr	74 559 113 kr	78 695 222 kr	83 041 331 kr	87 597 440 kr
31 943 363 kr	33 495 595 kr	36 318 602 kr	39 247 523 kr	42 284 132 kr	45 430 241 kr	48 686 350 kr	52 052 459 kr	55 528 568 kr	59 114 677 kr	62 810 786 kr	66 616 895 kr	70 533 004 kr	74 559 113 kr	78 695 222 kr	83 041 331 kr	87 597 440 kr
30 776 760 kr	33 495 595 kr	36 318 602 kr	39 247 523 kr	42 284 132 kr	45 430 241 kr	48 686 350 kr	52 052 459 kr	55 528 568 kr	59 114 677 kr	62 810 786 kr	66 616 895 kr	70 533 004 kr	74 559 113 kr	78 695 222 kr	83 041 331 kr	87 597 440 kr

Fondavsättning 50 år

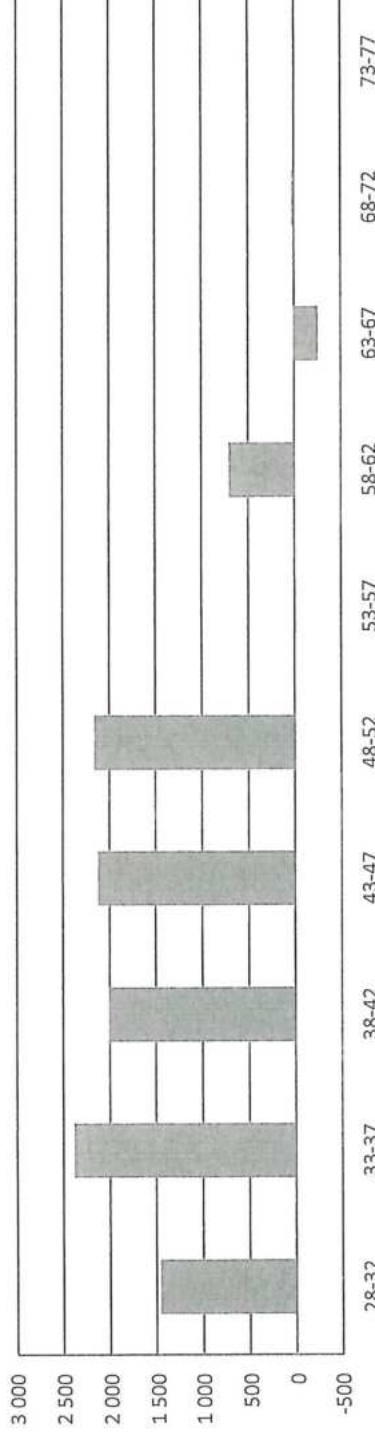
232997 UH-plan SNÖ

RBA Brf Humlen Kungälv - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
 Prioritet: 1,35
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
 P/I/K/U: PU Metod för fondering: Ange slutvärde
 Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 4 454,0 m²

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	14	540	1 866	1 329	1 432	3 649	750	2 425	1 190	1 493	14 688 367	293 767
Rekommenderad avsättning	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469	1 469		
Rekommenderad fondbehållning	1 455	2 384	1 987	2 127	2 164	-17	702	-254	24	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 294 tkr
 Rek. avs. per år/area: 66 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 358 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 80 kr/år/m²

Fondsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Brf Humlen Kungälv - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028

Kostnadsfaktor: 1,35

Prioritet:

Inkl. moms och administrativa kostnader

HLU/VLU:

Metod för fondering: Ange slutvärde

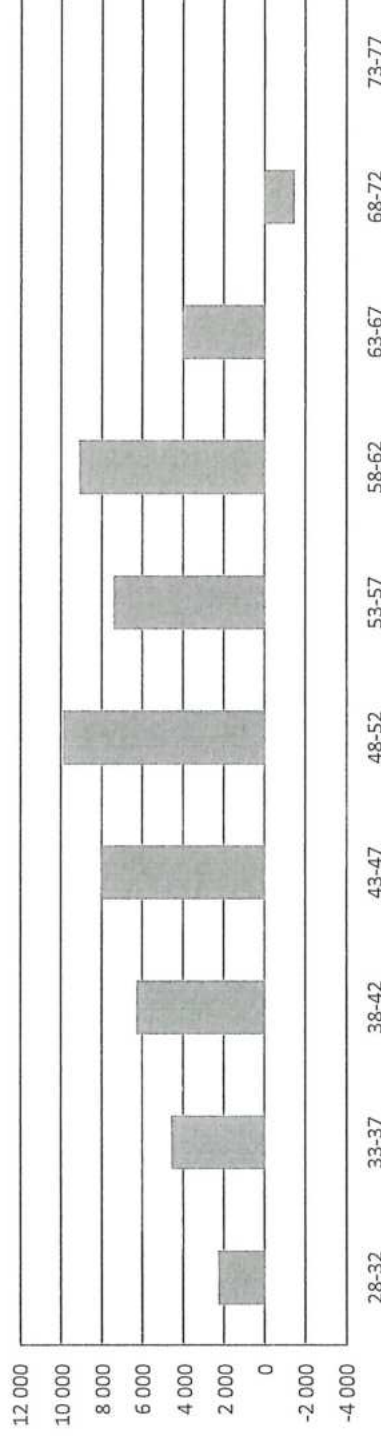
PII/K/U: KOMP

Area för nyckeltalsberäkn: 4 454,0 m²

Objektnivå:

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	566	500	438	4 764	595	7 475	7 692	802	22 831 877	456 638
Rekommenderad avsättning	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283	2 283		
Rekommenderad fondbehållning	2 283	4 566	6 284	8 067	9 912	7 431	9 119	3 928	-1 482	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 875 tkr/år

Rek. avs. per år: 457 tkr

Evig kostnad per år/area: 197 kr/år/m²

Rek. avs. per år/area: 103 kr/år/m²

Slutvärde: 0 tkr

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 och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för 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.

Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

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

Kungälv 2024-10-23

Riksbyggen Bostadsrättsförening Humlen



Namnförtydligande

Thomas Emanuelsson



Namnförtydligande

Mats Frisell

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Humlen
Organisationsnummer 769642-5771

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2024-10-23 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 2024-09-07
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-09-07
- Projektkalkyl 2024-10-16
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2024-10-04
- A-ritningar (A-40-1-009 -- 0016, A-40-3-001--005 med senaste rev 2024-08-21)
- Driftkostnadsberäkning 2024-10-02
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-07-17
- Aktuella räntenivåer 2024-10-03
- Bygglov 2024-08-29

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

Stockholm 2024-11-11

Stockholm 2024-11-11


.....
Peter Wipp


.....
Daniel Eriksson

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