

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening New York på Masthugget*

*Organisationsnummer 769637-7311*

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 2019-08-13 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 68 lägenheter i Göteborg 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:	Göteborg Masthugget 28:11 fastigheten är ett 3-D utrymme som urholkar fastigheten Göteborg Masthugget 28:9.
Areal:	Lantmäteriförrättning pågår.
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2023-11-21.
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	68
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	5 535
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

6  
27-

### **Byggnadens utformning**

Byggnaden uppförs ovanpå fastigheten Masthugget 28:9 och består av 11 våningar, dvs lgh är belägna på våning 8 - 18, och innehåller sammanlagt 68 lägenheter fördelade på två trapphus. I byggnaden finns gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Byggnaden innehåller inga hyreslokaler.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningar för fastighetens behov av grundläggning, stomme, kommunikationsytor, hissar, trapphus schakt, cykelgarage, teknikrum mm är inrättade genom s k preliminärfråga. Förrättning pågår och beräknas slutföras under 2024.

### **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Trapphus	Förmån	Officialservitut	1480K-2021F248.1
Vatten och avlopp	Förmån	Officialservitut	1480K-2021F248.2

Ytterligare servitut kommer att inrättas för tillträde till fasader, åtkomst till förråd mm.



## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 606 500 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 606 500 000 kr**

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 276 000 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	16 933 000 kr	Pantbrev	4,5	1	1,0% rak
Lån 2	16 933 000 kr	Pantbrev	4,0	3	1,0% rak
Lån 3	16 934 000 kr	Pantbrev	3,9	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2024-03-08

**Summa lån 50 800 000 kr**

Insatser 555 700 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 606 500 000 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 februari månad 2024.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 4 594 100 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel. 1 029 600 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.

**SUMMA INTÄKTER 5 623 700 kr**

### KOSTNADER

#### **Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor 2 103 700 kr  
Amorteringar 508 000 kr



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

2 466 400 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 <sup>1</sup>  
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>  
Renhållning/sophämtning  
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer  
Gemensamhetsanläggning  
Löpande underhåll  
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

*<sup>1)</sup> Se föregående sida.*

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift <sup>2</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER** 5 078 100 kr

Avsättning till underhållsfond. 454 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE** 91 600 kr

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

**RESULTATPROGNOS**

Summa Intäkter		5 623 700 kr
Summa Kostnader	-	5 078 100 kr
Återföring Amorteringar		508 000 kr
Avskrivningar	-	10 768 375 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>9 714 775 kr</b>

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



## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

<b>Biluppställning antal platser</b>
--------------------------------------

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

Bilpool gemensam för området inrättas i parkeringsanläggning i området. Respektive hushåll tecknar avtal direkt med bilpoolsoperatör för nyttjande av dess tjänster.

Cykelpool planeras bestå av 1 st lastcykel och 1 st elcykel. Cyklarna avses placeras i cykegaraget och kommer att vara tillgängliga för samtliga boende i fastigheterna Mastugget 28:9 och Masthugget 28:11 via externt tillhandahållet bokningssystem hos cykelpoolsoperatören.

Leveransboxar, tillhandahållna av extern leverantör, avses placeras i lokal i entréplan på fastigheten Masthugget 28:9 eller i intilliggande fastighet.

# Lägenhetsförteckning New York, RBA (130262)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insats	
1714	1704	8	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	5 770 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,010383		
1715	1705	8	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 050 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,010887		
1721	1701	8	17	3	60,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 600 000	53 911	4 493	900	0,011735	0,008278	0,008278		
1723	1703	8	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 100 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,007378	0,007378		
1724	1704	8	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 930 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,012471	0,012471		
1725	1705	8	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 450 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,011607	0,011607		
1811	1801	9	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	9 000 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,016195		
1812	1802	9	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 600 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,008278	0,008278		
1813	1803	9	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	5 970 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,010743	0,010743		
1814	1804	9	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 250 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,011247	0,011247		
1821	1801	9	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	7 900 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,014216	0,014216		
1822	1802	9	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 200 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,007558	0,007558		
1823	1803	9	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	7 130 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,012831	0,012831		
1824	1804	9	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 650 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,011967	0,011967		
1911	1901	10	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	9 200 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016556	0,016556		
1912	1902	10	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 700 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,008458	0,008458		
1913	1903	10	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 170 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,011103	0,011103		
1914	1904	10	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 450 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,011607	0,011607		
1921	1901	10	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	8 100 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,014576	0,014576		
1922	1902	10	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 300 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,007738	0,007738		
1923	1903	10	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	7 330 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013191	0,013191		
1924	1904	10	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 850 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,012327	0,012327		
2011	2001	11	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	9 400 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016916	0,016916		
2012	2002	11	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 800 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,008638	0,008638		
2013	2003	11	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 370 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,011463	0,011463		
2014	2004	11	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	6 650 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,011967	0,011967		
2021	2001	11	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	8 300 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,014936	0,014936		
2022	2002	11	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 400 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,007918	0,007918		
2023	2003	11	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	7 530 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013551	0,013551		
2024	2004	11	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	7 050 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,012687	0,012687		
2111	2101	12	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	F	9 600 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,017276	0,017276		
2112	2102	12	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	4 900 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,008818	0,008818		

27



# Lägenhetsförteckning New York, RBA (130262)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats			
2113	2103	12	17	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		6 570 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,011823	0,011823			
2114	2104	12	17	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		6 850 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,012327	0,012327			
2121	2101	12	17	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		8 500 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,015296	0,015296			
2122	2102	12	17	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		4 500 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,008098	0,008098			
2123	2103	12	17	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 730 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,013910	0,013910			
2124	2104	12	17	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 250 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,013047	0,013047			
2211	2201	13	17	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		9 925 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,017860	0,017860			
2212	2202	13	17	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		5 000 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,008998	0,008998			
2213	2203	13	17	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		6 870 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,012363	0,012363			
2214	2204	13	17	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 150 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,012867	0,012867			
2221	2201	13	17	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		8 825 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,015881	0,015881			
2222	2202	13	17	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		4 600 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,008278	0,008278			
2223	2203	13	17	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		8 030 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,014450	0,014450			
2224	2204	13	17	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 550 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,013586	0,013586			
2311	2301	14	17	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		10 225 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,018400	0,018400			
2312	2302	14	17	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		5 100 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,009178	0,009178			
2313	2303	14	17	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 120 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,012813	0,012813			
2314	2304	14	17	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 400 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,013317	0,013317			
2321	2301	14	17	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		9 125 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,016421	0,016421			
2322	2302	14	17	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		4 700 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,008458	0,008458			
2323	2303	14	17	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		8 280 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,014900	0,014900			
2324	2304	14	17	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 800 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,014036	0,014036			
2411	2401	15	17	17	7	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		10 500 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,018895	0,018895			
2412	2402	15	17	17	8	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		5 200 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,009358	0,009358			
2413	2403	15	17	17	1	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 345 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,013218	0,013218			
2414	2404	15	17	17	2	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		7 625 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,013721	0,013721			
2421	2401	15	17	17	9	90,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	F		9 400 000	74 401	6 200	1 400	0,016195	0,016195	0,016916	0,016916			
2422	2402	15	17	17	4	63,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	F		4 800 000	54 448	4 537	1 000	0,011852	0,011852	0,008638	0,008638			
2423	2403	15	17	17	5	75,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		8 505 000	63 406	5 284	1 200	0,013802	0,013802	0,015305	0,015305			
2424	2404	15	17	17	6	76,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	F		8 025 000	63 906	5 326	1 200	0,013910	0,013910	0,014441	0,014441			
2511	2501	16	17	17	10	136,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B, Wc	T	F		19 750 000	103 536	8 628	2 100	0,022537	0,022537	0,035541	0,035541			
2521	2501	16	17	17	11	122,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B, WcD	B/T	F		18 750 000	96 058	8 005	1 900	0,020909	0,020909	0,033741	0,033741			



Lägenhetsförteckning  
New York, RBA (130262)

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
2522	2502	16	17	12	121,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD B/T	F		18 750 000	94 859	7 905	1 900	0,020648	0,033741
2611	2601	17	17	13	131,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc T	F		21 750 000	101 881	8 490	2 000	0,022176	0,039140
2621	2601	17	17	14	172,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD T/T	F		24 250 000	124 307	10 359	2 700	0,027058	0,043639
2622	2602	17	17	15	172,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD T/T	F		24 250 000	124 238	10 353	2 700	0,027043	0,043639
68 st					5535,0						555 700 000	4 594 116	382 848	87 200	1,000001	1,000000

RF

## G. Nyckeltal

BOA: 5 535 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 *	100 397
Föreningens lån *	9 178
Anskaffningsvärde *	109 575
Belåningsgrad	8,4%
Snittränta föreningens lån	4,2%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	830
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	186
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	446
Kassaflöde ***	17
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	174
Avskrivning ***	1 946

## 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	10	20	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	4 594 100	4 685 900	4 779 700	4 875 200	4 972 700	5 072 200	5 490 300	6 692 700	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	1 029 600	1 050 200	1 071 200	1 092 600	1 114 500	1 136 800	1 255 100	1 499 900	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 623 700</b>	<b>5 736 100</b>	<b>5 850 900</b>	<b>5 967 800</b>	<b>6 087 200</b>	<b>6 209 000</b>	<b>6 745 400</b>	<b>8 192 600</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	2 103 700	2 082 600	2 061 400	2 040 300	2 019 200	1 998 100	1 913 600	1 702 500	
Amorteringar	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 466 400	2 515 700	2 566 000	2 617 300	2 669 700	2 723 100	2 947 500	3 593 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	161 500	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 078 100</b>	<b>5 106 300</b>	<b>5 135 400</b>	<b>5 165 600</b>	<b>5 196 900</b>	<b>5 229 200</b>	<b>5 369 100</b>	<b>5 965 000</b>	

Avsättning till underhållsfond 454 000 454 000 454 000 454 000 499 400 499 400 549 340 726 502 Enligt finans- och underhållsplan

<b>Summa kassaflöde</b>	<b>91 600</b>	<b>175 800</b>	<b>261 500</b>	<b>348 200</b>	<b>390 900</b>	<b>480 400</b>	<b>826 960</b>	<b>1 501 098</b>
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>91 600</b>	<b>267 400</b>	<b>528 900</b>	<b>877 100</b>	<b>1 268 000</b>	<b>1 748 400</b>	<b>4 542 700</b>	<b>16 771 400</b>

### RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 623 700</b>	<b>5 736 100</b>	<b>5 850 900</b>	<b>5 967 800</b>	<b>6 087 200</b>	<b>6 209 000</b>	<b>6 745 400</b>	<b>8 192 600</b>	
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 5 078 100</b>	<b>- 5 106 300</b>	<b>- 5 135 400</b>	<b>- 5 165 600</b>	<b>- 5 196 900</b>	<b>- 5 229 200</b>	<b>- 5 369 100</b>	<b>- 5 965 000</b>	
Aterföring amortering	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	508 000	
Avskrivning <sup>1)</sup>	-10 768 375	-10 768 375	-10 768 375	-10 768 375	-10 768 375	-10 768 375	-10 768 375	-9 213 375	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 9 714 775</b>	<b>- 9 630 575</b>	<b>- 9 544 875</b>	<b>- 9 458 175</b>	<b>- 9 370 075</b>	<b>- 9 280 575</b>	<b>- 8 884 075</b>	<b>- 6 477 775</b>	

Amortering + avsättning till underhållsfond 962 004 962 004 962 004 962 004 1 007 404 1 007 404 1 057 344 1 234 506

### Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	4,53%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	4,01%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,93%

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

<sup>1)</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.



# J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år

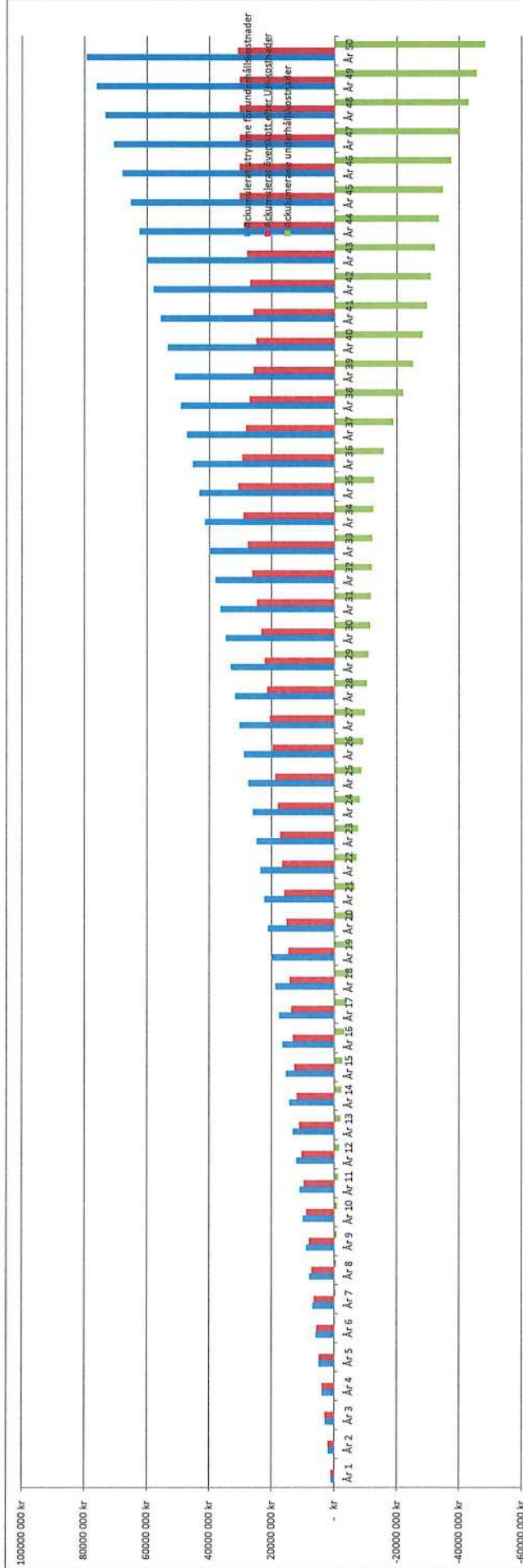
## New York

Datum 2024-03-05  
 Boa: 5 535  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 82  
 Lån: 50 800 000  
 Amortering/m<sup>2</sup>: 92  
 Summa Amortering+UH/m<sup>2</sup>: 174

### Årliga UH-kostnader kostnadsläge år 2024

63 000	1 022 000	1 563 000	3 319 000	2 752 000	1 149 000	15 685 000	6 554 000	13 632 000
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------------

	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
Finansiering kommande underhåll	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004
Utrymme i lånestocken (amorterat)	454 000	454 000	454 000	454 000	454 000	499 400	499 400	499 400	499 400	499 400	549 340	549 340	549 340	549 340	549 340
Årligt utrymme för underhållskostnader	962 004 kr	962 004 kr	962 004 kr	962 004 kr	1 007 404 kr	1 007 404 kr	1 007 404 kr	1 007 404 kr	1 007 404 kr	1 057 344 kr	1 057 344 kr	1 057 344 kr	1 057 344 kr	1 057 344 kr	1 139 745 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	962 004 kr	1 924 008 kr	2 886 012 kr	3 848 016 kr	4 855 420 kr	5 862 824 kr	6 870 228 kr	7 877 632 kr	8 885 036 kr	9 942 380 kr	10 999 724 kr	12 057 068 kr	13 114 412 kr	14 171 756 kr	15 311 501 kr
Underhållskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årliga underhållskostnader	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	204 400 kr	204 400 kr	204 400 kr	204 400 kr	204 400 kr	312 600 kr	312 600 kr	312 600 kr	312 600 kr	312 600 kr
Årligt överskott/underskott	949 404 kr	949 404 kr	949 404 kr	949 404 kr	994 804 kr	803 004 kr	803 004 kr	803 004 kr	803 004 kr	852 944 kr	744 744 kr	744 744 kr	744 744 kr	744 744 kr	827 145 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-12 600	-25 200	-37 800	-50 400	-63 000	-75 600	-88 200	-100 800	-113 400	-126 000	-138 600	-151 200	-163 800	-176 400	-189 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	949 404 kr	1 898 808 kr	2 848 212 kr	3 797 616 kr	4 747 020 kr	5 696 424 kr	6 645 828 kr	7 595 232 kr	8 544 636 kr	9 494 040 kr	10 443 444 kr	11 392 848 kr	12 342 252 kr	13 291 656 kr	14 241 060 kr



Handwritten signature or initials in blue ink.

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	Ar 31	Ar 32	Ar 33
508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004
631 741	631 741	631 741	631 741	726 502	726 502	726 502	726 502	726 502	908 128	908 128	908 128	908 128	908 128	1 135 160	1 135 160	1 135 160	1 135 160
1 139 745 kr	1 139 745 kr	1 139 745 kr	1 139 745 kr	1 234 506 kr	1 234 506 kr	1 234 506 kr	1 234 506 kr	1 234 506 kr	1 416 132 kr	1 416 132 kr	1 416 132 kr	1 416 132 kr	1 416 132 kr	1 643 164 kr	1 643 164 kr	1 643 164 kr	1 643 164 kr
16 451 246 kr	17 590 991 kr	18 730 736 kr	19 870 481 kr	21 104 987 kr	22 339 493 kr	23 573 999 kr	24 808 506 kr	26 043 012 kr	27 459 143 kr	28 875 275 kr	30 291 407 kr	31 707 539 kr	33 123 670 kr	34 766 834 kr	36 409 997 kr	38 053 161 kr	39 696 325 kr
-	663 800 kr	663 800 kr	663 800 kr	663 800 kr	536 800 kr	536 800 kr	536 800 kr	536 800 kr	536 800 kr	536 800 kr	550 400 kr	550 400 kr	550 400 kr	550 400 kr	550 400 kr	550 400 kr	229 800 kr
475 945 kr	475 945 kr	475 945 kr	475 945 kr	570 706 kr	697 706 kr	697 706 kr	697 706 kr	697 706 kr	879 332 kr	865 732 kr	865 732 kr	865 732 kr	865 732 kr	1 092 764 kr	1 413 364 kr	1 413 364 kr	1 413 364 kr
-3 311 800	-3 975 600	-4 639 400	-5 303 200	-5 967 000	-6 503 800	-7 040 600	-7 577 400	-8 114 200	-8 651 000	-9 201 400	-9 751 800	-10 302 200	-10 852 600	-11 403 000	-11 953 400	-12 503 800	-12 992 400
13 139 446 kr	13 615 391 kr	14 091 336 kr	14 567 281 kr	15 137 987 kr	15 835 693 kr	16 533 399 kr	17 231 106 kr	17 928 812 kr	18 806 143 kr	19 673 875 kr	20 539 607 kr	21 405 339 kr	22 271 070 kr	23 363 834 kr	24 777 197 kr	26 190 561 kr	27 603 925 kr


Ar 34	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
508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004	508 004
1 135 160	1 418 950	1 418 950	1 418 950	1 418 950	1 418 950	1 773 687	1 773 687	1 773 687	1 773 687	1 773 687	2 217 109	2 217 109	2 217 109	2 217 109	2 217 109	2 771 986
1 643 164 kr	1 926 954 kr	1 926 954 kr	1 926 954 kr	1 926 954 kr	1 926 954 kr	2 281 691 kr	2 281 691 kr	2 281 691 kr	2 281 691 kr	2 281 691 kr	2 725 113 kr	2 725 113 kr	2 725 113 kr	2 725 113 kr	2 725 113 kr	3 279 390 kr
41 339 488 kr	43 266 442 kr	45 193 395 kr	47 120 349 kr	49 047 302 kr	50 974 256 kr	53 255 947 kr	55 537 638 kr	57 819 328 kr	60 101 019 kr	62 382 710 kr	65 107 823 kr	67 832 935 kr	70 558 048 kr	73 283 161 kr	76 008 273 kr	79 287 663 kr
- 229 800 kr -	229 800 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -	3 137 000 kr -
1 413 364 kr	1 697 154 kr	1 210 046 kr	1 210 046 kr	1 210 046 kr	1 210 046 kr	855 309 kr	970 891 kr	970 891 kr	970 891 kr	970 891 kr	1 414 313 kr	1 287 kr	1 287 kr	1 287 kr	1 287 kr	552 990 kr
-12 322 200	-12 552 000	-15 689 000	-18 826 000	-21 963 000	-25 100 000	-28 237 000	-29 547 800	-30 858 600	-32 169 400	-33 480 200	-34 791 000	-37 517 400	-40 243 800	-42 970 200	-45 696 600	-48 423 000
29 017 288 kr	30 714 442 kr	29 504 395 kr	28 294 349 kr	27 084 302 kr	25 874 256 kr	25 018 947 kr	25 989 838 kr	26 960 728 kr	27 931 619 kr	28 902 510 kr	30 316 823 kr	30 315 535 kr	30 314 248 kr	30 312 961 kr	30 311 673 kr	30 864 663 kr



## Fondavsättning 50 år

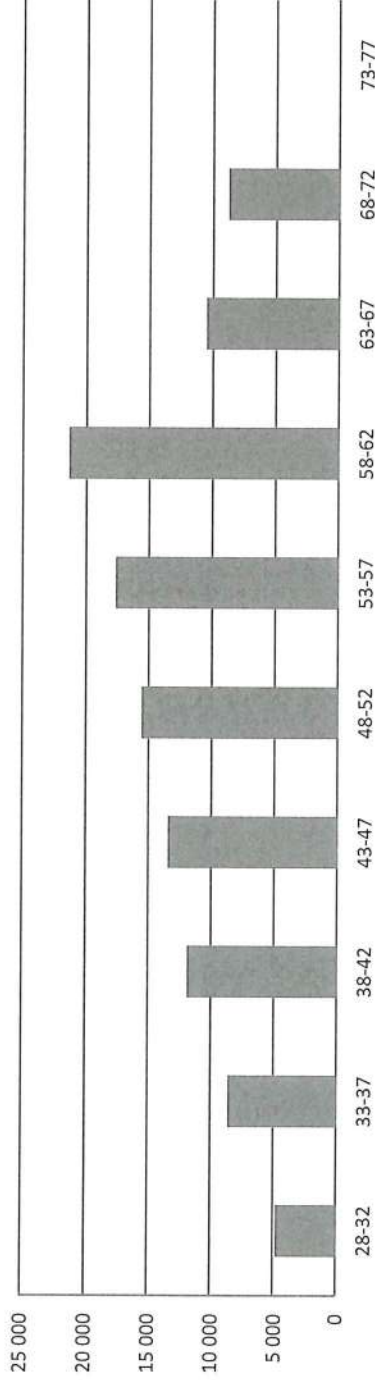
232997 UH-plan SNÖ

Brf New York (3D byggnad) - inklusive underliggande objekt

Startår: 2028  
 Prioritet: 1,35  
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader  
 P//K//U: Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Objektivnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 5 564,0 m<sup>2</sup>

	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	63	1 022	1 563	3 319	2 684	2 752	1 149	15 685	6 554	13 632	48 422 292	968 446
Rekommenderad avsättning	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842	4 842
Rekommenderad fondbehållning	4 780	8 600	11 879	13 403	15 561	17 651	21 345	10 502	8 790	0	0	0

### Fondbehållning



Ingående fondvärde:

0 tkr

Rek. avs. per år:

968 tkr

Evig kostnad per år:

1 144 tkr/år

Rek. avs. per år/area:

174 kr/år/m<sup>2</sup>

Slutvärde:

0 tkr

Evig kostnad per år/area:

206 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 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 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.**


Göteborg 2024-03-26

Riksbyggen Bostadsrättsförening New York på Masthugget



Namnförtydligande

Thomas Emanuelsson



Namnförtydligande

Ronny Johansson

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening New York på Masthugget  
Organisationsnummer 769637-7311

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2024-03-26 får härmed avge följande intyg.

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

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-03-07
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-03-07
- Projektkalkyl 2024-02-28
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2024-03-07
- A-ritningar med senaste revidering 2024-03-10
- Driftkostnadsberäkning 2024-03-08
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-03-04
- Aktuella räntenivåer 2024-03-08
- Bygglov 2023-11-21

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

Stockholm 2024-04-16

.....  
Peter Wipp

Stockholm 2024-04-16

.....  
Daniel Eriksson

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