

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik

Organisationsnummer 769640-8926

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 2022-02-18 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 41 lägenheter i Vänersborg kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Strandberidaren 7
Areal:	20 231 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Vänersborg kommun 2022-03-01.
Antal Byggnader:	3
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	41
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 114
LOA (m ²):	0

Byggnadens utformning

Ett flerbostadshus i 5 våningar och vind med sammanlagt 41 lägenheter samt två komplementbyggnader innehållande garage, carport, förråd, cykelverkstad och miljörum . Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA: 1 (GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gång- och cykelväg mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 6 st fastigheter, Strandberidaren 2 -7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/224-delar (ca 18,3%).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönytor, bryggor, lekyta, utegym mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 5 st fastigheter Strandberidaren 2 -3 samt Strandberidaren 5 - 7.

För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheten Vänersborg Onsiö 2:1.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/212-delar (ca 19,3%).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av avloppsanläggning med tillhörande ledningar mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter Strandberidaren 3 samt Strandberidaren 5 - 7.

För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/160-delar (ca 25,6 %).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av infartsväg, parkering, spill- och dagvattenledning mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter Strandberidaren 6 och Strandberidaren 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheterna Strandberidaren 5 och Onsjö

Anläggningen avses förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/95-delar (ca 43,2 %).

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Nyttjanderätt	D-2018-00016291:1
Tele	Last	Nyttjanderätt	D-2020-00339803:1
Elledning	Last	Avtalsservitut	1487IM-04/32567.1
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202000018023:1.1
Vatten och avlopp	Last	Officialservitut	1487K-2017/40.2

Högstubbar ska bevaras för mindre hackspett i området enligt samrådsbeslut från Länsstyrelsen. Riksbyggen kommer utföra och bekosta dessa åtgärder under 2023.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 142 500 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 142 500 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 62 600 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 364 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	12 213 000 kr	Pantbrev	4,596	1	1 % per år.
Lån 2	12 213 000 kr	Pantbrev	3,93	3	1 % per år.
Lån 3	12 214 000 kr	Pantbrev	3,645	5	1 % per år.

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-05-12.

Summa lån 36 640 000 kr

Insatser 105 860 000 kr

SUMMA FINANSIERING 142 500 000 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 april månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 771 500 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 . 647 400 kr

¹ 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

Intäkter bilplatser (17 st parkeringsplatser á 300 kr/månad, 8 st parkeringsplatser med laddstolpe á 400 kr/månad, 6 st carportplatser á 500 kr/månad, 6 st carportplatser med laddstolpe á 600 kr/månad, 4 st garageplatser á 800 kr/månad och 6 st garageplatser med laddstolpe á 900 kr/månad.) 282 000 kr

SUMMA INTÄKTER

3 700 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 480 900 kr
Amorteringar	366 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	110 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 608 700 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
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	3 600 kr
SUMMA KOSTNADER	3 569 600 kr
Avsättning till underhållsfond.	62 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	69 300 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 700 900 kr
Summa Kostnader	-	3 569 600 kr
Återföring Amorteringar		366 400 kr
Avskrivningar	-	1 129 167 kr
SUMMA RESULTAT	-	631 467 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
10*				12*	25*

* varav 8 st parkeringsplatser, 6 st carportplatser samt 6 st garageplatser är försedda med laddstolpe.

För platser försedda med laddstolpe tillkommer utöver hyran kostnad för förbrukning.

G. Nyckeltal

BOA: 3 114 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 *	33 995
Föreningens lån *	11 766
Anskaffningsvärde *	45 761
Belåningsgrad	25,7%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	890
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	208
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	517
Kassaflöde ***	22
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	138
Avskrivning ***	363

Lägenhetsförteckning Korseberg Vik, RBA (129835)

ObjNr		Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
		LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats		
4112	1002	1	5	1	40,0 m ²	2	RK	B		F		1 265 000	45 328	3 777	800	0,016355	0,011950			
4113	1003	1	5	2	79,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing U/U	F		2 620 000	69 063	5 755	1 400	0,024919	0,024750			
4121	1101	2	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 575 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,024325			
4122	1102	2	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 400 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,013225			
4123	1103	2	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 865 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,027064			
4131	1201	3	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 755 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,026025			
4132	1202	3	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 445 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,013650			
4133	1203	3	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 950 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,027867			
4141	1301	4	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 985 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,028198			
4142	1302	4	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 590 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,015020			
4143	1303	4	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 240 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,030607			
4151	1403	5	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 145 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,029709			
4152	1402	5	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 680 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,015870			
4153	1403	5	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 410 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,032212			
4211	1001	1	5	2	79,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing U/U	F		2 545 000	69 063	5 755	1 400	0,024919	0,024041			
4213	1003	1	5	3	76,0 m ²	3	RK	B	Ing U/U	F		2 365 000	65 556	5 463	1 300	0,023654	0,022341			
4221	1101	2	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 765 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,026119			
4222	1102	2	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 350 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,012753			
4223	1103	2	5	9	74,0 m ²	3	RK	B	Ing B	F		2 215 000	64 776	5 398	1 300	0,023372	0,020924			
4231	1201	3	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 850 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,026922			
4232	1202	3	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 395 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,013178			
4233	1203	3	5	9	74,0 m ²	3	RK	B	Ing B	F		2 285 000	64 776	5 398	1 300	0,023372	0,021585			
4241	1301	4	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 140 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,029662			
4242	1302	4	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 540 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,014547			
4243	1303	4	5	9	74,0 m ²	3	RK	B	Ing B	F		2 505 000	64 776	5 398	1 300	0,023372	0,023663			
4251	1401	5	5	8	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 310 000	77 782	6 482	1 500	0,028065	0,031268			
4252	1402	5	5	7	49,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 630 000	50 367	4 197	900	0,018173	0,015398			
4253	1403	5	5	9	74,0 m ²	3	RK	B	Ing B	F		2 645 000	64 776	5 398	1 300	0,023372	0,024986			
4311	1001	1	5	4	103,0 m ²	5	RK	B, WcD	Ing U/U	F		3 465 000	85 938	7 162	1 700	0,031008	0,032732			
4312	1002	1	5	5	99,0 m ²	5	RK	B, WcD	Ing U/U	F		4 030 000	86 601	7 217	1 700	0,031247	0,038069			
4321	1101	2	5	10	106,0 m ²	5	RK	B, WcD	Ing B	F		3 420 000	87 600	7 300	1 800	0,031608	0,032307			
4322	1102	2	5	11	117,0 m ²	5	RK	B, WcD	Ing B	F		4 265 000	95 672	7 973	1 900	0,034520	0,040289			

Lägenhetsförteckning
Korseberg Vik, RBA (129835)

ObjNr	Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bliplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
4331	1201	3	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 680 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,025317
4332	1202	3	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 305 000	46 797	3 900	800	0,016885	0,012328
4333	1203	3	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 510 000	79 822	6 652	1 600	0,028801	0,033157
4341	1301	4	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 910 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,027489
4342	1302	4	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 440 000	46 797	3 900	800	0,016885	0,013603
4343	1303	4	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 800 000	79 822	6 652	1 600	0,028801	0,035897
4351	1401	5	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 070 000	71 789	5 982	1 400	0,025903	0,029001
4352	1402	5	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 520 000	46 797	3 900	800	0,016885	0,014359
4353	1403	5	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 980 000	79 822	6 652	1 600	0,028801	0,037597
41 st						3114,0						105 860 000	2 771 497	230 956	53 400	1,000000	1,000000

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	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 771 500	2 826 900	2 883 400	2 941 100	2 999 900	3 059 900	3 378 400	3 730 000	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	647 400	660 400	673 600	687 100	700 800	714 800	789 200	871 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	282 000	282 000	282 000	282 000	282 000	282 000	282 000	282 000	
Summa intäkter	3 700 900	3 769 300	3 839 000	3 910 200	3 982 700	4 056 700	4 449 600	4 883 400	
Kostnader									
Räntekostnader	1 480 900	1 466 000	1 451 200	1 436 300	1 421 400	1 406 600	1 332 300	1 257 900	1 % per år.
Amorteringar	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 608 700	1 640 800	1 673 700	1 707 100	1 741 300	1 776 100	1 960 900	2 165 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	3 600	3 700	3 800	3 900	3 900	4 000	4 400	92 600	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 569 600	3 585 800	3 602 900	3 620 400	3 638 600	3 657 600	3 763 000	3 975 400	
Avsättning till underhållsfond	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	69 300	121 500	174 100	227 800	282 100	337 100	624 600	846 000	
Ack kassaflöde	69 300	190 800	364 900	592 700	874 800	1 211 900	3 751 600	7 704 700	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 700 900	3 769 300	3 839 000	3 910 200	3 982 700	4 056 700	4 449 600	4 883 400	
Summa kostnader	- 3 569 600	- 3 585 800	- 3 602 900	- 3 620 400	- 3 638 600	- 3 657 600	- 3 763 000	- 3 975 400	
Aterföring amortering	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	
Avskrivning ²	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	- 1 129 167	
Årets resultat	- 631 467	- 579 267	- 526 667	- 472 967	- 418 667	- 363 667	- 76 167	145 233	
Amortering + avsättning till underhållsfond	428 404	428 404	428 404	428 404	428 404	428 404	428 404	428 404	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: **4,60%**

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: **3,93%**

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: **3,65%**

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16	
<p>Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</p> <p><u>Inflationsnivå 2%</u></p> <p>Räntan oförändrad</p> <p>Räntan ökar med 1 % vid konvertering*</p> <p>Räntan ökar med 2 % vid konvertering*</p> <p><u>Inflationsnivå 3%</u></p> <p>Räntan oförändrad</p> <p>Räntan ökar med 1 % vid konvertering*</p> <p>Räntan ökar med 2 % vid konvertering*</p>	890	908	926	944	963	983	1 085	1 198	
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		6,27	1,87	5,81	5,81	1,78	5,35	8,82	9,00
		10,62	1,76	9,33	9,33	1,58	8,25	7,52	7,81
		890	913	935	957	980	1 004	1 136	1 285
		2,55	2,41	2,41	2,40	2,40	2,41	13,24	13,08
		6,82	2,27	6,16	6,16	2,15	5,67	10,84	11,39
		11,16	2,14	2,14	2,14	1,99	1 225	1 340	1 475
		890	989	1 011	1 107	1 129	1 225	1 340	1 475

Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara lika preliminärt.

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Korseberg Vik

Datum 2023-03-15
 Boa: 3 114
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 36 640 000
 Amortering/m²: 118
 Summa Amortering+UH/m²: 138

Arliga UH-kostnader

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
37 000	112 000	211 000	1 496 000	399 000	993 000	1 974 000	759 000	1 492 000	2 254 000

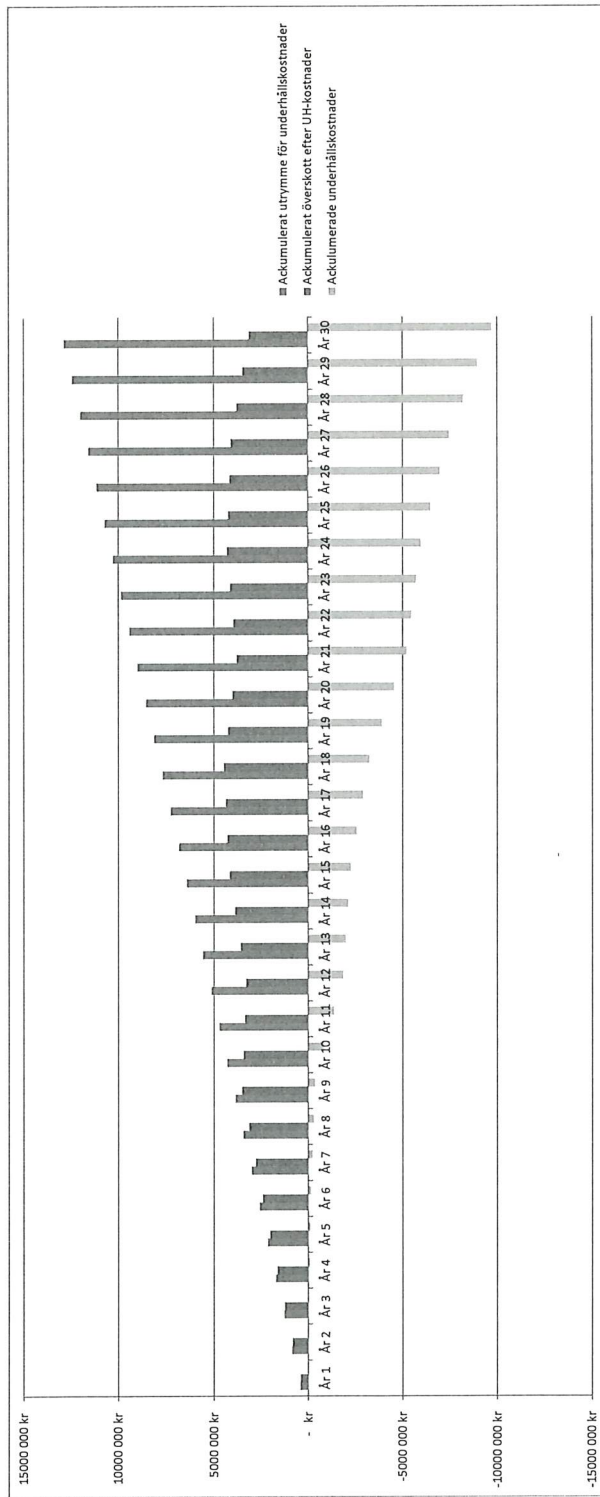
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadsräkning															
Utrymme i länesstocken (amorterat)	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404
Avsättning till UH-fond	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr

Akkumulerat utrymme för underhållskostnader 428 404 kr 856 808 kr 1 285 212 kr 1 713 616 kr 2 142 020 kr 2 570 424 kr 3 427 232 kr 3 855 636 kr 4 284 040 kr 4 712 444 kr 5 140 848 kr 5 569 252 kr 5 997 656 kr 6 426 060 kr

Underhållskostnader
 Arliga underhållskostnader - 12 333 kr - 12 333 kr - 12 333 kr - 37 333 kr - 37 333 kr - 37 333 kr - 70 333 kr - 70 333 kr - 70 333 kr - 498 667 kr - 498 667 kr - 498 667 kr - 133 000 kr - 133 000 kr - 133 000 kr

Arligt överskott/underskott 416 071 kr 416 071 kr 416 071 kr 391 071 kr 391 071 kr 391 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 358 071 kr 295 404 kr 295 404 kr

Akkumulerade underhållskostnader -12 333 -24 667 -37 000 -74 333 -111 667 -149 000 -219 333 -289 667 -360 000 -858 667 -1 357 333 -1 856 000 -2 122 000 -2 255 000
 Akkumulerat överskott efter UH-kostnader 416 071 kr 1 248 212 kr 1 639 283 kr 2 030 353 kr 2 421 424 kr 2 779 495 kr 3 137 565 kr 3 495 636 kr 3 425 373 kr 3 355 111 kr 3 284 848 kr 3 580 252 kr 3 875 656 kr 4 171 060 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
	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404
	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000
	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr	428 404 kr
6 854 464 kr	7 282 868 kr	7 711 272 kr	8 139 676 kr	8 568 080 kr	8 996 484 kr	9 424 888 kr	9 853 292 kr	10 281 696 kr	10 710 100 kr	11 138 504 kr	11 566 908 kr	11 995 312 kr	12 423 716 kr	12 852 120 kr		10 992 120 kr
																1 860 000 kr
- 331 000 kr	- 331 000 kr	- 331 000 kr	- 658 000 kr	- 658 000 kr	- 658 000 kr	- 658 000 kr	- 253 000 kr	- 253 000 kr	- 497 333 kr	- 497 333 kr	- 497 333 kr	- 497 333 kr	- 751 333 kr	- 751 333 kr	- 751 333 kr	- 751 333 kr
97 404 kr	97 404 kr	97 404 kr	229 596 kr	229 596 kr	229 596 kr	175 404 kr	175 404 kr	175 404 kr	68 929 kr	68 929 kr	68 929 kr	68 929 kr	322 929 kr	322 929 kr	322 929 kr	322 929 kr
-2 586 000	-2 917 000	-3 248 000	-3 906 000	-4 564 000	-5 222 000	-5 475 000	-5 728 000	-5 981 000	-6 478 333	-6 975 667	-7 473 000	-7 970 333	-8 467 667	-8 975 000	-9 472 333	-9 977 000
4 268 464 kr	4 365 868 kr	4 463 272 kr	4 233 676 kr	4 004 080 kr	3 774 484 kr	3 949 888 kr	4 125 292 kr	4 300 696 kr	4 231 767 kr	4 162 837 kr	4 093 908 kr	3 770 979 kr	3 448 049 kr	3 125 120 kr		3 125 120 kr

Fondavsättning 30 år

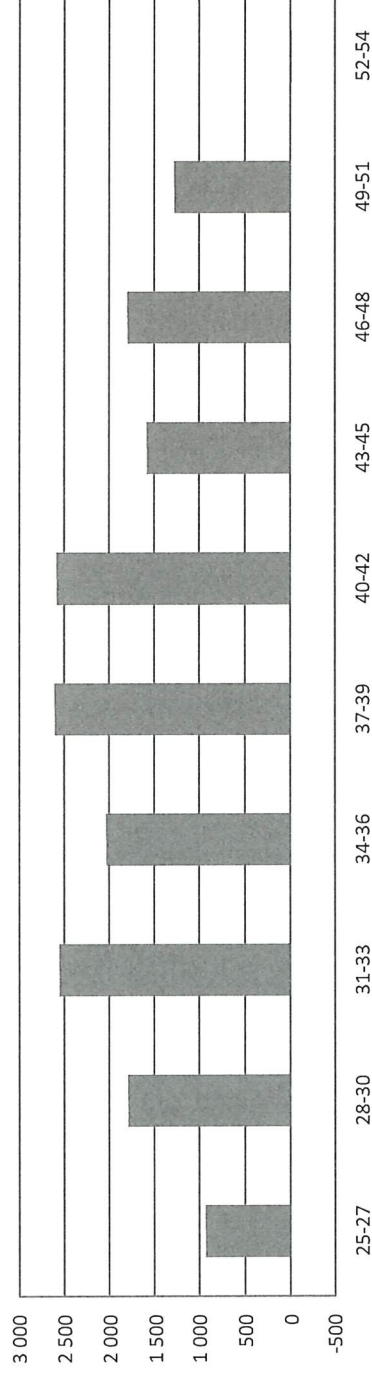
232997 UH-plan SNÖ

BRF Korsebergs Vik 129836 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 HLU/VLU: Metod för fondering: Ange slutvärde
 P/I/K/U: Area för nyckeltalsberäkn: 3 113,0 m²
 Objektivnivå:

	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	37	112	211	1 496	399	993	1 974	759	1 492	2 254	9 727 624	324 254
Rekommenderad avsättning	973	973	973	973	973	973	973	973	973	973		
Rekommenderad fondbehållning	935	1 796	2 558	2 035	2 609	2 588	1 587	1 801	1 281	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

324 tkr

104 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

1 093 tkr/år

351 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. Kostnads kalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till kostnads kalkyl tas en förenings specifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I kostnads kalkylen 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 kostnads kalkylen 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.

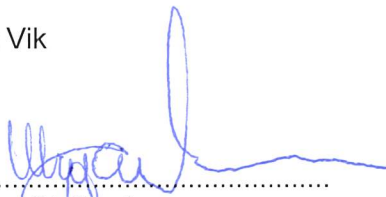
Vänersborg 2023- 06-09

Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik



Namnförtydligande

Bengt Karlsson



Namnförtydligande

Morgan Karlsson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik
Organisationsnummer 769640-8926

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2023-06-09 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 2023-05-25
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-02-18
- Projektkalkyl 2023-03-03
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2023-03-10
- Beslut Länsstyrelsen 2023-01-23 samt anvisningar naturvårdsåtgärder 2023-03-01
- Bofaktablad daterade 2022-06-16
- Driftkostnadsberäkning 2023-04-26
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-04-12
- Kreditoffert 2023-05-15
- Bygglov 2022-03-01

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

Stockholm 2023-06-21


.....
Peter Wipp

Stockholm 2023-06-21


.....
Daniel Eriksson

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