

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Sommarskogen*

*Organisationsnummer 769641-2613*

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 2022-05-23 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 30 lägenheter i Karlstad 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:	Karlstad Rallarrosen 1
Areal:	9 417 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Karlstad kommun 2025-01-29.
Antal Byggnader:	5
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	30
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	2 864
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadernas utformning

Ett punkthus i 3 våningar samt vindsvåning och ett punkthus i 4 våningar samt vindsvåning med sammanlagt 30 lägenheter. Två st förrådsbyggnader samt 2 st carportlängor varav den ena innehåller miljörum och cykelförråd. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för fastighetens behov av parkering, grönytor, dagvattenmagasin och kommunikationsväg kommer att inrättas. I gemensamhetsanläggningen kommer 2 fastigheter att ingå. Anläggningen kommer att förvaltas av en Samfällighetsförening.

Allmänna grönområden skall anläggas inom exploateringsområdet enligt detaljplan. Grässvål av befintlig ängsmark inom området skall i samråd med kommunen tillvaratas för återplantering inom området. Angränsande skogsområde samt övergången från ängsmark till skog är angett som nyckelbiotop i en av kommunen genomförd inventering och extra omsorg om detta område måste vidtas i samband med arbeten i denna del av exploateringsområdet.

Riksbyggen ombesörjer och bekostar att arbetet genomförs enligt ovan.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 132 200 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 132 200 000 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 72 200 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	11 760 000 kr	Pantbrev	2,72	2	1,0% rak
Lån 2	11 760 000 kr	Pantbrev	2,86	3	1,0% rak
Lån 3	11 760 000 kr	Pantbrev	3,3	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2025-02-05.

**Summa lån 35 280 000 kr**

Insatser 96 920 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 132 200 000 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 januari månad 2025.

### INTÄKTER

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifter Bostäder	2 557 600 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 och hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele.	334 900 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.*

<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 892 500 kr</b>
-----------------------	---------------------

### KOSTNADER

#### ***Kapitalkostnader och amorteringar***

Räntor	1 040 400 kr
Amorteringar	352 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	106 000 kr

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

1 210 400 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  
Löpande underhåll  
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**Driftnetto samfällighetsförening**

Föreningens andel av driftnetto från blivande samfällighetsförening. 95 600 kr

<sup>\*)</sup> Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift <sup>2</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER 2 805 200 kr**

Avsättning till underhållsfond. 57 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE 30 300 kr**

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

**RESULTATPROGNOS**

Summa Intäkter		2 892 500 kr
Summa Kostnader	-	2 805 200 kr
Återföring Amorteringar		352 800 kr
Avskrivningar	-	2 843 867 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>2 403 767 kr</b>

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				19 *	63 *

\* varav 26 st parkeringsplatser och 19 st carportplatser kommer förses med laddstolpe.  
5 st parkeringsplatser är besöksplatser.

Parkeringsplatser och carportplatser kommer att inrättas som gemensamhetsanläggning och är gemensamma med ytterligare 1 fastighet. Parkeringsytorna kommer inte vara fullt utbyggda förrän grannfastigheten är färdigställd. Förvaltning av parkeringsytorna kommer att ske via en samfällighetsförening. Förhyring av parkeringsplatser sker via Samfällighetsföreningen.

Hyra för parkeringsplats är 350 kr/månad inkl moms.

Hyra för parkeringsplats med laddstolpe är 400 kr/månad inkl moms samt kostnad för elförbrukning.

Hyra för carportplats med laddstolpe är 500 kr/månad inkl moms samt kostnad för elförbrukning.

# Lägenhetsförteckning Sommarkögen, RBA (127876)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstäl	Andelstäl Insats			
1011	1001	1	4	1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	Ing B	F	1 850 000	57 525	4 794	600	0,022492	0,019088			
1012	1002	1	4	2	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B/U	F	3 025 000	87 622	7 302	900	0,034260	0,031211			
1013	1003	1	4	3	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B/U	F	2 550 000	70 344	5 862	800	0,027504	0,026310			
1014	1004	1	4	2	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B/U	F	3 025 000	87 622	7 302	900	0,034260	0,031211			
1015	1005	1	4	4	80,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	Ing B/U	F	2 895 000	75 778	6 315	800	0,029628	0,029870			
1021	1101	2	4	15	73,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F	2 495 000	69 478	5 790	800	0,027165	0,025743			
1022	1102	2	4	16	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	2 975 000	86 321	7 193	900	0,033751	0,030695			
1023	1103	2	4	5	80,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	Ing B/B	F	2 795 000	75 746	6 312	800	0,029616	0,028838			
1024	1104	2	4	5	80,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	Ing B/B	F	2 595 000	75 746	6 312	800	0,029616	0,026775			
1025	1105	2	4	16	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	2 925 000	86 321	7 193	900	0,033751	0,030180			
1031	1201	3	4	6	111,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 825 000	92 841	7 737	1 000	0,036300	0,039466			
1032	1202	3	4	16	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 075 000	86 321	7 193	900	0,033751	0,031727			
1033	1203	3	4	5	80,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	Ing B/B	F	2 895 000	75 746	6 312	800	0,029616	0,029870			
1034	1204	3	4	5	80,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	Ing B/B	F	2 695 000	75 746	6 312	800	0,029616	0,027806			
1035	1205	3	4	16	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 025 000	86 321	7 193	900	0,033751	0,031211			
1041	1301	4	4	7	123,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	4 325 000	100 991	8 416	1 100	0,039487	0,044624			
1042	1302	4	4	8	123,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	4 225 000	101 670	8 472	1 100	0,039752	0,043593			
2012	1002	1	5	9	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B/U	F	3 465 000	90 730	7 561	1 000	0,035475	0,035751			
2013	1003	1	5	10	116,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	Ing B/U	F	3 750 000	101 270	8 439	1 100	0,039596	0,038692			
2021	1101	2	5	17	116,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F	3 695 000	100 121	8 343	1 100	0,039147	0,038124			
2022	1102	2	5	11	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F	2 650 000	72 738	6 062	800	0,028440	0,027342			
2023	1103	2	5	12	112,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 695 000	95 014	7 918	1 100	0,037150	0,038124			
2031	1201	3	5	17	116,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F	3 795 000	100 121	8 343	1 100	0,039147	0,039156			
2032	1202	3	5	11	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F	2 750 000	72 738	6 062	800	0,028440	0,028374			
2033	1203	3	5	12	112,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 795 000	95 014	7 918	1 100	0,037150	0,039156			
2041	1301	4	5	17	116,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F	3 895 000	100 121	8 343	1 100	0,039147	0,040188			
2042	1302	4	5	11	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B	F	2 850 000	72 738	6 062	800	0,028440	0,029406			
2043	1303	4	5	12	112,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B	F	3 895 000	95 014	7 918	1 100	0,037150	0,040188			
2051	1401	5	5	13	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	Ing B/B	F	3 495 000	75 414	6 284	800	0,029486	0,036061			
2052	1402	5	5	14	109,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	Ing B/B	F	3 995 000	94 430	7 869	1 000	0,036921	0,041220			
30 st					2864,0						96 920 000	2 557 602	213 132	27 700	1,000000	1,000000			



## G. Nyckeltal

BOA: 2 864 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 *	33 841
Föreningens lån *	12 318
Anskaffningsvärde *	46 159
Belåningsgrad	26,7%
Snittränta föreningens lån	3,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	893
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	117
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	423
Kassaflöde ****	11
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	143
Avskrivning ****	993

## 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
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	2 557 600	2 608 700	2 660 900	2 714 100	2 768 400	2 823 700	3 056 500	3 725 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	334 900	341 600	348 400	355 400	362 500	369 700	400 200	487 900	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 892 500</b>	<b>2 950 300</b>	<b>3 009 300</b>	<b>3 069 500</b>	<b>3 130 900</b>	<b>3 193 400</b>	<b>3 456 700</b>	<b>4 213 800</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	1 040 400	1 029 900	1 019 500	1 009 000	998 600	988 200	946 400	842 000	
Amorteringar	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	106 000	104 900	103 900	102 800	101 800	100 700	96 500	85 900	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 210 400	1 234 600	1 259 300	1 284 500	1 310 200	1 336 400	1 446 600	1 763 400	Ökning 2 % / år Uthyrning parkering och carport under år 1-2 baseras på 12 st carport med laddstolpe, 5 p-platser med laddstolpe samt 46 p-platser. Fullt utnytt från år 3. Ökning 2 % / år
Driftnetto samif	95 600	95 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	7 600	
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	71 200	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 805 200</b>	<b>2 817 800</b>	<b>2 727 900</b>	<b>2 741 500</b>	<b>2 755 800</b>	<b>2 770 500</b>	<b>2 834 700</b>	<b>3 107 700</b>	
Avsättning till underhållsfond	57 000	58 140	59 303	60 489	61 699	62 933	68 120	83 038	Enligt finans- och underhållsplan
Komponentutbyte enligt	-	-	-	-	-	-	75 291	773 567	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>30 300</b>	<b>74 360</b>	<b>222 097</b>	<b>267 511</b>	<b>313 401</b>	<b>359 967</b>	<b>478 589</b>	<b>249 495</b>	
<b>Åck kassaflöde</b>	<b>30 300</b>	<b>104 660</b>	<b>326 757</b>	<b>594 268</b>	<b>907 670</b>	<b>1 267 637</b>	<b>3 113 100</b>	<b>10 211 700</b>	

### RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	2 892 500	2 950 300	3 009 300	3 069 500	3 130 900	3 193 400	3 456 700	4 213 800	
Summa kostnader	- 2 805 200	- 2 817 800	- 2 727 900	- 2 741 500	- 2 755 800	- 2 770 500	- 2 834 700	- 3 107 700	
Aleröring amortering	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 843 867	- 2 433 200	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 2 403 767</b>	<b>- 2 358 567</b>	<b>- 2 209 667</b>	<b>- 2 163 067</b>	<b>- 2 115 967</b>	<b>- 2 068 167</b>	<b>- 1 869 067</b>	<b>- 974 300</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	409 800	410 940	412 103	413 289	414 499	415 733	420 920	435 838	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Ulgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									2,72%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									2,86%
Ulgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									3,30%

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

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

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

## I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
<u>Inflationsnivå 2%</u>		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	893	911	929	948	967	986	1 067	1 301
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	893	910	969	1 027	1 045	1 102	1 178	1 400
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	893	910	1 009	1 106	1 123	1 218	1 290	1 499
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	893	916	976	1 000	1 024	1 049	1 155	1 441
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	893	915	1 016	1 079	1 102	1 165	1 264	1 568
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	893	915	1 056	1 158	1 180	1 281	1 376	1 663

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

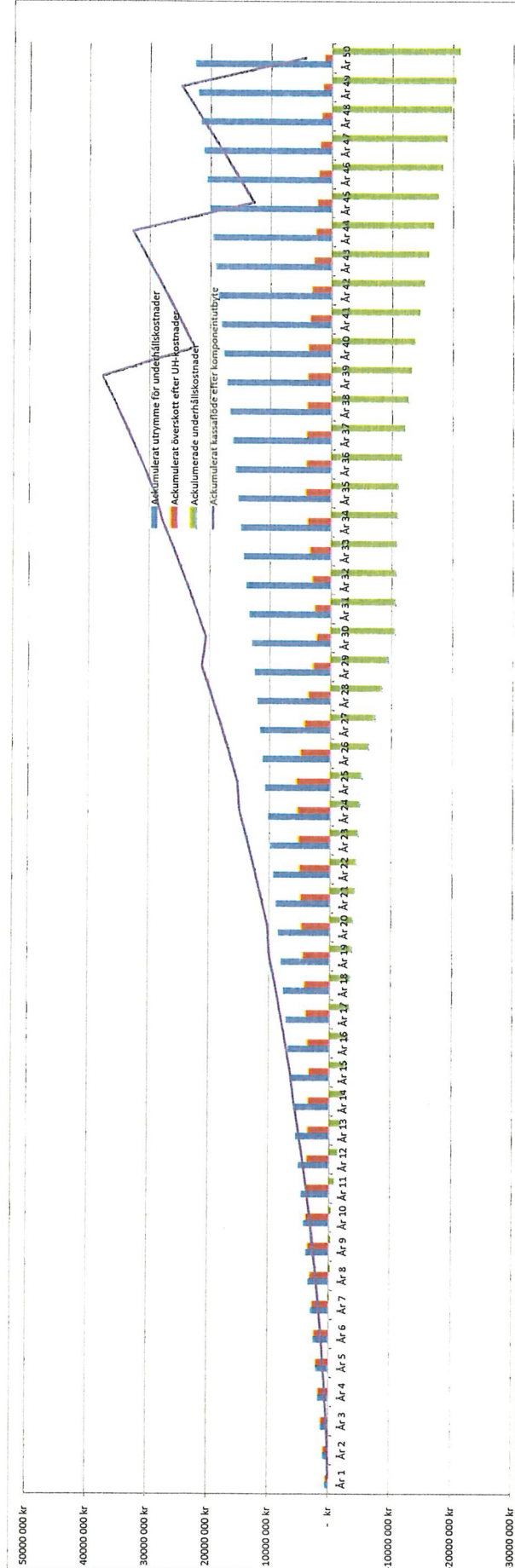
Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.  
Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

# J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år

## Sommarskogen

Datum	2024-12-23	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge 2024										Summa
Boa:	2 864	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	
Avsättning UH-fond kr/m²:	20	4 000	418 000	2 057 000	641 000	931 000	3 310 000	250 000	1 389 000	1 723 000	1 469 000	12 172 000
Lån:	35 280 000	Kostnad enligt uh-plan komponentutbyte kostnadsläge 2024										
Amortering/m²:	123	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	
Amortering+Uhr/m²:	143	0	63 000	172 000	531 000	599 000	1 294 000	344 000	8 123 000	9 557 000	8 995 000	29 678 000

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 länestocken (amorteral)	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800
Avsättning till UH-fond	57 000	58 140	59 303	60 489	61 699	62 933	64 191	65 475	66 785	68 120	69 483	70 872	72 290	73 736	75 210
Arligt utrymme för underhållskostnader	409 800 kr	410 940 kr	412 103 kr	413 289 kr	414 499 kr	415 733 kr	416 991 kr	418 275 kr	419 585 kr	420 920 kr	422 283 kr	423 672 kr	425 090 kr	426 536 kr	428 010 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	409 800 kr	820 740 kr	1 232 843 kr	1 646 132 kr	2 060 630 kr	2 476 363 kr	2 893 354 kr	3 311 629 kr	3 731 214 kr	4 152 134 kr	4 574 417 kr	4 998 089 kr	5 423 179 kr	5 849 714 kr	6 277 725 kr
Underhållskostnader	-	800 kr	-	800 kr	-	800 kr	-	800 kr	-	800 kr	-	800 kr	-	800 kr	-
Arligt överskott/underskott	409 000 kr	410 140 kr	411 303 kr	412 489 kr	413 699 kr	414 931 kr	416 202 kr	417 503 kr	418 834 kr	420 195 kr	421 585 kr	422 995 kr	424 425 kr	425 875 kr	427 285 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-800	-1 600	-2 400	-3 200	-4 000	-4 800	-5 600	-6 400	-7 200	-8 000	-8 800	-9 600	-10 400	-11 200	-12 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	409 000 kr	819 140 kr	1 230 443 kr	1 642 932 kr	2 056 630 kr	2 470 628 kr	2 885 026 kr	3 299 024 kr	3 712 822 kr	4 126 620 kr	4 540 418 kr	4 954 216 kr	5 368 014 kr	5 781 812 kr	6 195 610 kr
Finansiering av kommande komponentutbyte															
Komponentutbyte (bedöm)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerat kassaflöde	30 197 kr	104 395 kr	326 442 kr	593 808 kr	907 164 kr	1 267 200 kr	1 674 620 kr	2 130 143 kr	2 634 497 kr	3 188 432 kr	3 717 422 kr	4 372 817 kr	5 080 124 kr	5 840 154 kr	6 653 724 kr
Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	30 197 kr	104 395 kr	326 442 kr	593 808 kr	907 164 kr	1 267 200 kr	1 674 620 kr	2 130 143 kr	2 634 497 kr	3 113 142 kr	3 717 422 kr	4 372 817 kr	5 080 124 kr	5 840 154 kr	6 426 774 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	Ar-31	Ar-32
	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800	352 800
	76 714	78 249	79 814	81 410	83 038	84 699	86 393	88 121	89 883	91 681	93 515	95 385	97 293	99 238	101 223	103 248	105 313
	429 514 kr	431 049 kr	432 614 kr	434 210 kr	435 838 kr	437 499 kr	439 193 kr	440 921 kr	442 683 kr	444 481 kr	446 315 kr	448 185 kr	450 093 kr	452 038 kr	454 023 kr	456 048 kr	458 113 kr
6 707 239 kr	7 138 288 kr	7 570 902 kr	8 005 112 kr	8 440 950 kr	8 878 449 kr	9 317 642 kr	9 758 563 kr	10 201 246 kr	10 645 727 kr	11 092 042 kr	11 540 226 kr	11 990 319 kr	12 442 357 kr	12 896 381 kr	13 352 428 kr	13 810 541 kr	
- 172 540 kr	- 172 540 kr	- 172 540 kr	- 172 540 kr	- 172 540 kr	- 172 540 kr	- 276 683 kr	- 276 683 kr	- 276 683 kr	- 276 683 kr	- 276 683 kr	- 1 086 081 kr	- 1 086 081 kr	- 1 086 081 kr	- 1 086 081 kr	- 1 086 081 kr	- 1 086 081 kr	- 90 568 kr
256 974 kr	258 508 kr	260 073 kr	261 670 kr	263 298 kr	160 816 kr	162 510 kr	164 237 kr	166 000 kr	167 798 kr	169 631 kr	171 511 kr	173 438 kr	175 413 kr	177 437 kr	179 511 kr	181 635 kr	183 809 kr
-3 145 518	-3 318 058	-3 490 598	-3 663 139	-3 835 679	-4 112 362	-4 389 046	-4 665 729	-4 942 413	-5 219 096	-5 505 177	-5 790 258	-6 074 339	-6 357 421	-6 639 502	-6 920 583	-7 200 664	-7 479 745
3 561 722 kr	3 820 230 kr	4 080 304 kr	4 341 973 kr	4 605 271 kr	4 768 087 kr	4 928 596 kr	5 092 834 kr	5 258 834 kr	5 426 631 kr	5 596 028 kr	5 766 925 kr	5 939 322 kr	6 113 219 kr	6 288 616 kr	6 464 513 kr	6 640 910 kr	6 817 807 kr
7 228 911 kr	8 084 976 kr	8 995 812 kr	9 962 290 kr	10 985 289 kr	11 292 145 kr	12 430 909 kr	13 628 951 kr	14 887 228 kr	16 206 711 kr	16 624 945 kr	18 069 848 kr	18 624 945 kr	19 579 000 kr	21 153 461 kr	22 794 303 kr	22 204 680 kr	23 981 600 kr
7 228 911 kr	8 084 976 kr	8 995 812 kr	9 962 290 kr	10 211 722 kr	11 292 145 kr	12 430 909 kr	13 628 951 kr	14 887 228 kr	15 243 257 kr	16 624 945 kr	18 069 848 kr	18 624 945 kr	19 579 000 kr	21 153 461 kr	20 496 360 kr	22 204 680 kr	23 981 600 kr



## Fondavsättning 50 år

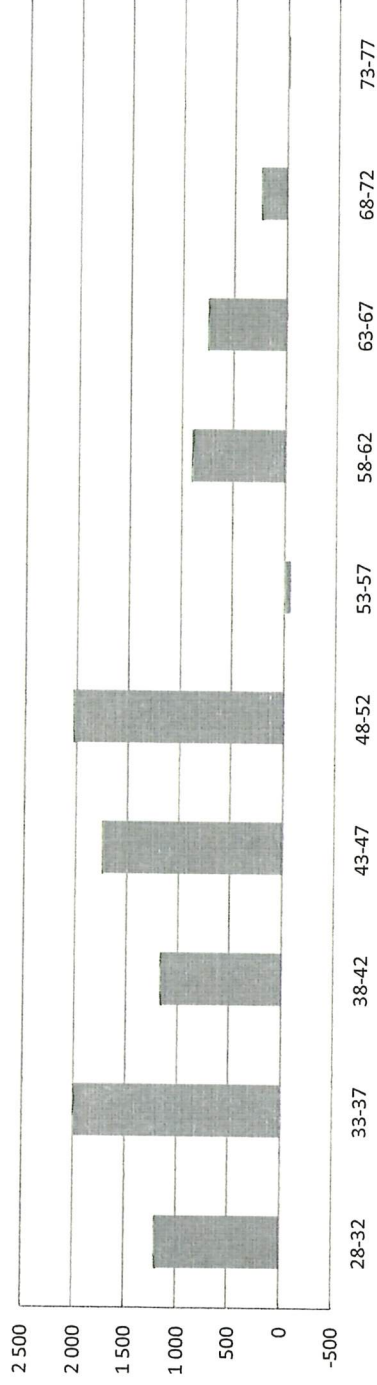
232997 UH-plan SNÖ

RBA Brf Sommarskogen Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028  
 Prioritet:  
 HL/U/LU: PU  
 Objektivå:  
 Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 2 825,0 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	4	418	2 057	641	931	3 310	250	1 369	1 723	1 469	12 171 306	243 426
Rekommenderad avsättning	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217		
Rekommenderad fondbehållning	1 213	2 012	1 173	1 749	2 035	-57	909	758	252	0		

### Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr  
 Rek. avs. per år: 243 tkr  
 Rek. avs. per år/area: 86 kr/år/m<sup>2</sup>  
 Slutvärde: 0 tkr  
 Evig kostnad per år: 277 tkr/år  
 Evig kostnad per år/area: 98 kr/år/m<sup>2</sup>

## Fondavsättning 50 år

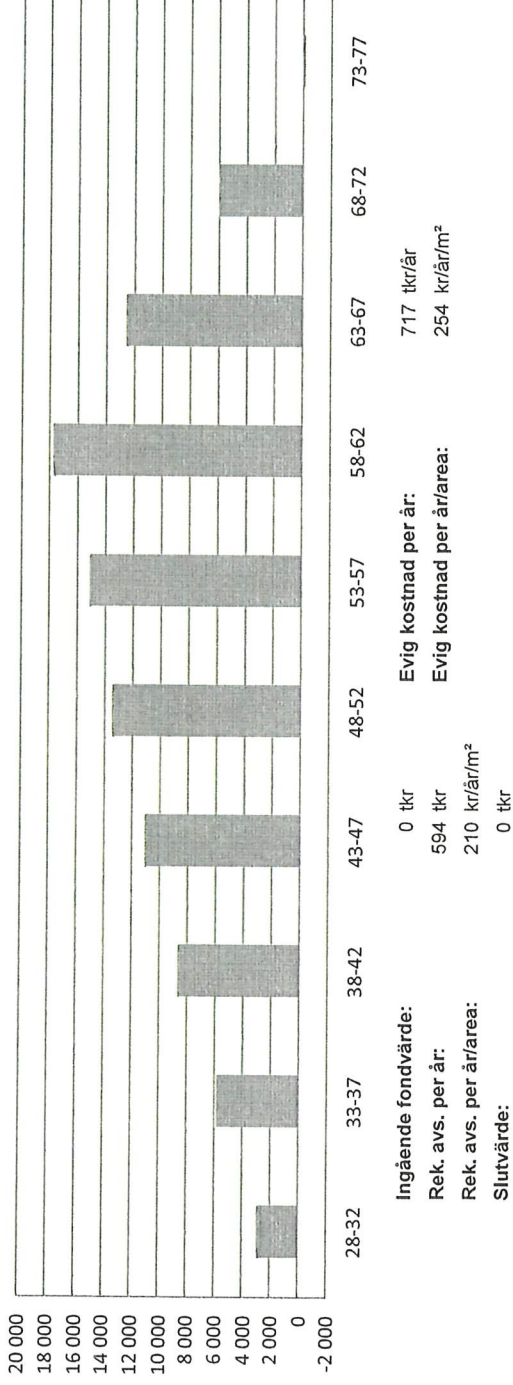
232997 UH-plan SNÖ

RBA Brf Sommarskogen Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028  
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35  
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader  
 P//IK/IU: KOMP Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Objektivå: Area för nyckeltalsberäkn: 2 825,0 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	0	63	172	531	599	1 294	344	8 123	9 557	8 995	29 678 009	593 560
Rekommenderad avsättning	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968	2 968		
Rekommenderad fondbehållning	2 968	5 873	8 669	11 105	13 474	15 148	17 772	12 617	6 028	0		

### Fondbehållning





## 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.**

Karlstad 2025-03-05

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sommarskogen

  
.....  
Namnförtydligande  
Odd Maalsnes

  
.....  
Namnförtydligande  
Patrik Hjelm

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Sommarskogen  
Organisationsnummer 769641-2613

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2025-03-05 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.

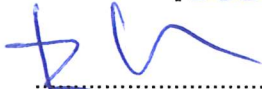
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2025-02-19
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-09-27
- Projektkalkyl 2025-01-09
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2024-10-21
- A-ritningar A-40-1110 - 1130, A40-2110 - 2120, A-49-0-001 - 002 daterade 2024-11-25, M-16.1-01 daterad 2024-11-22.
- Driftkostnadsberäkning 2025-02-27
- Driftkostnadsberäkning Samff, 2025-01-14
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-12-30
- Kreditoffert Handelsbanken 2025-02-05
- Bygglov 2025-01-29

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

Stockholm (Datum) 250317

  
.....  
Peter Wipp

Stockholm (Datum) 250317

  
.....  
Daniel Eriksson

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