

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Stavhopparen

Uppsala kommun, Uppsala län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Uppsala den 16 mars 2020

Bostadsrättsföreningen Stavhopparen



Anders Berg



Patrik Zander



Rebecca Garcia

OK
OK

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stavhopparen som registrerats av Bolagsverket den 10 februari 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Kvarngärdet 56:18, Uppsala kommun samt att på fastigheten uppföra ett flerbostadshus med 44 st. bostadslägenheter.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till i september 2020. Bygglov erhöles 4 november 2019.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserat på en ekonomisk plan som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

LN
C-VE

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kvarngärdet 56:18, Uppsala kommun
Fastighetsareal	877 m ²
Boarea	c:a 3 008 m ²
Byggtotalyta	c:a 3 888 m ²
Antal bostadslägenheter	44 st
Byggnadens utformning	Ett flerfamiljshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 23 platser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	86 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	1 452 000 kr

PLU C/L
L
R

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	156 070 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	156 120 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp		Ränta		Amortering		Summa kronor
	kronor	procent	kronor	år	kronor	år	
Fastighetslån nr 1 1a)	12 270 000	2,40%	294 480	0	110 430	404 910	
Fastighetslån nr 2 1b)	16 360 000	2,40%	392 640	0	147 240	539 880	
Fastighetslån nr 3 1c)	12 270 000	2,41%	295 707	0	110 430	406 137	
Summa fastighetslån	40 900 000						
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	2 000 000						
Upplåtelseavgifter	39 626 995						
Insatser	73 593 005						
Summa finansiering	156 120 000	---	---	---	---	---	
Räntekostnad och amortering år 1			982 827	---	368 100	1 350 927	

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-85 rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-85 rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-85 rak amortering.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Denna kostnads kalkyl förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 199 700 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Summa kapitalkostnader		1 350 927
Driftskostnader		
Summa driftskostnader		1 048 868
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	14 520	
Summa övriga kostnader		14 520
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	91 000	
Summa avsättningar		91 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		2 505 315

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 008 m ²	681 kr/m ² år	2 047 555	
Intäkt bilplatser, garage	23 st	880 kr/månad	242 880	
Intäkt MC-platser	1 st	360 kr/månad	4 320	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		20 kr/m ² år	60 160	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	150 400	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 505 315

*Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp inkl moms 1100 / 450kr/månad

F. Nyckeltal (SEK)

Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 640
Beläning kr per m2 BOA	13 597
Årsavgift kr per m2 BOA	751 inkl. prel. debitering 70 kr/m2 år,
Driftskostnader kr per m2 BOA	349 inkl. prel. debitering 70 kr/m2 år,
Kassaflöde kr per m2 BOA	47
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	429
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	153

RU
→ CUP

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels-tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-				
						exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	årsavgifter kronor	avgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr	
1	1-1001		123	5 RK M B	3,5019	71 704	6 150	2 460	80 314	6 693	2 577 187	1 672 813	4 250 000	
2	1-1002		52	2 RK M	1,8872	38 641	2 600	1 040	42 281	3 523	1 388 817	506 183	1 895 000	
3	1-1003		83	3 RK B	2,5875	52 981	4 150	1 660	58 791	4 899	1 904 255	790 745	2 695 000	
4	1-1101		111	5 RK B B	3,2685	66 924	5 550	2 220	74 694	6 225	2 405 374	1 489 626	3 895 000	
5	1-1102		52	2 RK B	1,8872	38 641	2 600	1 040	42 281	3 523	1 388 817	571 183	1 960 000	
6	1-1103		47	2 RK B	1,7899	36 649	2 350	940	39 939	3 328	1 317 229	567 771	1 885 000	
7	1-1104		80	3 RK B	2,5292	51 786	4 000	1 600	57 386	4 782	1 861 302	788 698	2 650 000	
8	1-1201		111	5 RK B B	3,2685	66 924	5 550	2 220	74 694	6 225	2 405 374	1 644 626	3 990 000	
9	1-1202		52	2 RK B	1,8872	38 641	2 600	1 040	42 281	3 523	1 388 817	646 183	2 035 000	
10	1-1203		47	2 RK B	1,7899	36 649	2 350	940	39 939	3 328	1 317 229	607 771	1 925 000	
11	1-1204		80	3 RK B	2,5292	51 786	4 000	1 600	57 386	4 782	1 861 302	863 698	2 725 000	
12	1-1301		111	5 RK B B	3,2685	66 924	5 550	2 220	74 694	6 225	2 405 374	1 744 626	4 150 000	
13	1-1302		52	2 RK B	1,8872	38 641	2 600	1 040	42 281	3 523	1 388 817	736 183	2 125 000	
14	1-1303		47	2 RK B	1,7899	36 649	2 350	940	39 939	3 328	1 317 229	657 771	1 975 000	
15	1-1304		80	3 RK B	2,5292	51 786	4 000	1 600	57 386	4 782	1 861 302	933 698	2 795 000	
16	1-1401		111	5 RK B B	3,2685	66 924	5 550	2 220	74 694	6 225	2 405 374	1 844 626	4 255 000	
17	1-1402		52	2 RK B	1,8872	38 641	2 600	1 040	42 281	3 523	1 388 817	836 183	2 225 000	
18	1-1403		47	2 RK B	1,7899	36 649	2 350	940	39 939	3 328	1 317 229	727 771	2 045 000	
19	1-1404		80	3 RK B	2,5292	51 786	4 000	1 600	57 386	4 782	1 861 302	1 013 698	2 875 000	
20	1-1501		131	5 RK B	3,6576	74 891	6 550	2 620	84 061	7 005	2 691 728	2 503 272	5 245 000	
21	1-1502		47	2 RK B	1,7899	36 649	2 350	940	39 939	3 328	1 317 229	857 771	2 175 000	
22	1-1503		80	3 RK B	2,5292	51 786	4 000	1 600	57 386	4 782	1 861 302	1 123 698	2 985 000	
23	2-1001		90	3 RK M B	2,7237	55 770	4 500	1 800	62 070	5 173	2 004 479	1 095 521	3 100 000	
24	2-1002		42	2 RK M	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	374 360	1 595 000	
25	2-1101		66	3 RK B	2,2568	46 209	3 300	1 320	50 829	4 236	1 660 854	634 146	2 295 000	
26	2-1102		36	1 RK B	1,4786	30 275	1 800	720	32 795	2 733	1 088 146	306 854	1 395 000	
27	2-1103		42	2 RK B	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	439 360	1 685 000	
28	2-1104		96	4 RK B	2,9183	59 754	4 800	1 920	66 474	5 540	2 147 656	1 047 344	3 195 000	
29	2-1201		66	3 RK B	2,2568	46 209	3 300	1 320	50 829	4 236	1 660 854	689 146	2 350 000	
30	2-1202		36	1 RK B	1,4786	30 275	1 800	720	32 795	2 733	1 088 146	361 854	1 450 000	
31	2-1203		42	2 RK B	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	504 360	1 755 000	
32	2-1204		96	4 RK B	2,9183	59 754	4 800	1 920	66 474	5 540	2 147 656	1 147 344	3 295 000	
33	2-1301		66	3 RK B	2,2568	46 209	3 300	1 320	50 829	4 236	1 660 854	734 146	2 395 000	
34	2-1302		36	1 RK B	1,4786	30 275	1 800	720	32 795	2 733	1 088 146	406 854	1 495 000	
35	2-1303		42	2 RK B	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	584 360	1 835 000	
36	2-1304		96	4 RK B	2,9183	59 754	4 800	1 920	66 474	5 540	2 147 656	1 247 344	3 395 000	
37	2-1401		66	3 RK B	2,2568	46 209	3 300	1 320	50 829	4 236	1 660 854	804 146	2 465 000	
38	2-1402		36	1 RK B	1,4786	30 275	1 800	720	32 795	2 733	1 088 146	461 854	1 550 000	
39	2-1403		42	2 RK B	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	664 360	1 915 000	
40	2-1404		96	4 RK B	2,9183	59 754	4 800	1 920	66 474	5 540	2 147 656	1 347 344	3 495 000	
41	2-1501		66	3 RK B	2,2568	46 209	3 300	1 320	50 829	4 236	1 660 854	884 146	2 555 000	
42	2-1502		36	1 RK B	1,4786	30 275	1 800	720	32 795	2 733	1 088 146	541 854	1 635 000	
43	2-1503		42	2 RK B	1,6926	34 657	2 100	840	37 597	3 133	1 245 640	744 360	1 990 000	
44	2-1504		96	4 RK B	2,9183	59 754	4 800	1 920	66 474	5 540	2 147 656	1 477 344	3 625 000	
SUMMA						100.0000	2 047 554	150 400	60 160	2 258 114		73 593 005	39 626 995	113 220 000
Antal LGH						0.0003	-1	0	0	-1		5	-5	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 20 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

* Till varje bostadslägenhet hör ett förråd i källare om 3-5 m²

Lägenhetsbeteckningar

<p>RK: Rum och kök. Silfrån före anger antal rum. M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten. B: Balkong. T: Takterrass</p>	<p>kronor</p> <p>2 258 114</p> <p>113 220 000</p>	<p>kr/m²</p> <p>751</p> <p>37 640</p>
--	---	--

Handwritten signature and initials

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RÄNTEKOSTNADER	982 827	973 982	955 136	956 291	947 445	938 600	894 373	850 145
Låneräntor	982 827	973 982	955 136	956 291	947 445	938 600	894 373	850 145
2. DRIFTSKOSTNADER	1 040 868	1 069 845	1 091 241	1 113 066	1 135 327	1 158 033	1 278 560	1 411 636
Driftkostnader	838 308	855 074	872 175	889 819	907 411	925 559	1 021 891	1 128 252
Prel. Driftkostnader	210 560	214 771	218 066	223 447	227 916	232 474	256 669	283 384
3. ÖVRIGA KOSTNADER	14 520	14 810	15 107	15 409	15 717	16 031	17 700	98 717
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskall / fastighetsavgift	14 520	14 810	15 107	15 409	15 717	16 031	17 700	98 717
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-247 200	-252 144	-257 187	-262 331	-267 578	-272 830	-301 334	-332 698
Hyrar lokaler, P-platser mm	-247 200	-252 144	-257 187	-262 331	-267 578	-272 830	-301 334	-332 698
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	459 100	460 920	462 776	464 670	466 601	468 571	479 028	480 573
Amorteringar, lån	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100
Avsättningar, underhåll	91 000	92 820	94 676	96 570	98 501	100 471	110 928	122 473
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 199 700	1 199 700	1 199 700	1 199 700	1 199 700	1 199 700	1 199 700	1 199 700
Årets bokföringsmässiga resultat	-740 600	-738 780	-736 924	-735 030	-733 099	-731 129	-729 672	-709 127
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	141 000	233 820	328 496	425 066	523 567	624 038	1 157 350	1 746 170

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 258 115	2 267 413	2 277 073	2 287 104	2 297 512	2 308 305	2 368 326	2 518 373
Kostnader per m2 BOA	751	754	757	760	764	767	787	837

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

PH
ONE

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 258 115	2 267 413	2 277 073	2 287 104	2 297 512	2 308 305	2 368 326	2 518 373
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	751	754	757	760	764	767	787	837
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 667 626	2 673 239	2 679 213	2 685 559	2 692 281	2 699 388	2 740 982	2 872 600
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	887	889	891	893	895	897	911	955
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 258 115	2 277 902	2 298 576	2 320 165	2 342 695	2 366 198	2 499 357	2 740 839
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	751	757	764	771	779	787	831	911

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Handwritten signature and initials

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Stavhopparen, org nr: 769638-3905

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 17 mars 2020



Advokat Carl-Magnus Edh



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för
Stavhopparen, org nr: 769638-3905**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2020-02-10
2	Stadgar föreningen	2020-02-10
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2020-03-10
4	Finansieringsoffert	2020-03-09
5	Taxeringsvärdesberäkning	2020-03-11
6	Fastighetsdatautdrag	2020-03-16
7	Situationsplan,	2020-02-14
8	Ritningsförteckning	2019-06-14
9	Ritningsförteckning	2020-02-21
10	Areor översikt, bygglovshandling	2019-06-14
11	Arkitekturritningar,	2020-02-21
12	Bygglov	2019-11-04
13	Mail från kommun avseende laga kraft, bygglov	2019-12-12
14	Tidplan	2020-03-10
15	Fotografier över fastigheten	Odaterad

PM
OK
h