

## Kostnadskalkyl för

# Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet

## 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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala den 29 mars 2021

**Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet**



Hans Lindström



Eva Bondelid Ager



Patrik Zander

61 46

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, som registrerats av Bolagsverket den 23 november 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Ultuna 7:5 och 7:6, Uppsala kommun samt att på fastigheten uppföra 35 st bostadslägenheter två flerbostadshus.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är planerad till september 2021.

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, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ultuna 7:5 och 7:6, Uppsala kommun
Fastighetsareal	c:a 1 766 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 2 201 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta	c:a 3 202 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	35 st
Byggnadens utformning	35 lägenheter i två flerbostadshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	9 parkeringsplatser varav 1 bilpoolsplats. Bilplatserna hyrs ut med separata sidoavtal/hyresavtal.
Prel. taxeringsvärde	57 200 000 kr

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	108 438 800
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>108 488 800</b>

### D. Finansieringsplan

Specifikallon 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 kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 112 140	2,64%	240 560		45 561	286 121
Fastighetslån nr 2 1b)	12 149 520	2,72%	330 467		60 748	391 215
Fastighetslån nr 3 1c)	9 112 140	3,06%	278 831		45 561	324 392
Summa fastighetslån	30 373 800					
Upplåtelseavgifter	31 245 992					
Insatser	46 869 008					
<b>Summa finansiering</b>	<b>108 488 800</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			849 858	---	151 870	1 001 728

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten.

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 878 258 kr.

4 

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	849 858	
Amortering	151 870	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 001 728</b>
<u>Driftskostnader</u>		
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>754 286</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>0</b>
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	67 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>67 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **1 823 014**

### Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

<u>Intäktslag</u>	<u>Enhet</u>	<u>Intäkt per enhet i genomsnitt</u>	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 201 m <sup>2</sup>	713 kr/m <sup>2</sup> år	1 568 729	
Intäkt bilplatser, öppna	8 st	700 kr/månad	67 200	
Årsavgift för prelinjär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m <sup>2</sup> år	77 035	
Årsavgift för prelinjär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m <sup>2</sup> år	110 050	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>1 823 014</b>

L 28

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	49 291	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	35 491	
Belåning kr per m2 BOA	13 800	
Årsavgift kr per m2 BOA	798	Inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	343	Inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	53	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	429	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	99	

h 24

**G. Lägenhetsredovisning**  
**Tabell G**

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månade- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift. kr	Summa insats och uppl. avg. kr
1	16-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	436 730	1 350 000
2	18-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	436 730	1 350 000
3	20-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	136 730	1 050 000
4	20-1002	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	236 730	1 150 000
5	20-1101	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	979 176	2 550 000
6	20-1102	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	399 076	1 495 000
7	20-1103	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	554 076	1 650 000
8	20-1104	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 024 176	2 595 000
9	20-1201	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 024 176	2 595 000
10	20-1202	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	499 076	1 595 000
11	20-1203	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	654 076	1 750 000
12	20-1204	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 124 176	2 695 000
13	20-1301	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 124 176	2 695 000
14	20-1302	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	599 076	1 695 000
15	20-1303	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	754 076	1 850 000
16	20-1304	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 224 176	2 795 000
17	20-1401	117	5 RK B F	4,5207	70 917	5 850	4 095	80 862	6 739	2 118 786	1 931 214	4 050 000
18	20-1402	117	5 RK B F	4,5207	70 917	5 850	4 095	80 862	6 739	2 118 786	1 931 214	4 050 000
19	22-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	236 730	1 150 000
20	22-1101	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	979 176	2 550 000
21	22-1102	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	399 076	1 495 000
22	22-1103	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	599 076	1 695 000
23	22-1104	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 279 176	2 850 000
24	22-1201	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 024 176	2 595 000
25	22-1202	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	499 076	1 595 000
26	22-1203	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	699 076	1 795 000
27	22-1204	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 379 176	2 950 000
28	22-1301	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 124 176	2 695 000
29	22-1302	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	599 076	1 695 000
30	22-1303	45	2 RK B F	2,3383	36 681	2 250	1 575	40 506	3 376	1 095 924	799 076	1 895 000
31	22-1304	79	3 RK B F	3,3515	52 576	3 950	2 765	59 291	4 941	1 570 824	1 479 176	3 050 000
32	22-1401	117	5 RK B F	4,5207	70 917	5 850	4 095	80 862	6 739	2 118 786	1 931 214	4 050 000
33	22-1402	117	5 RK B F	4,5207	70 917	5 850	4 095	80 862	6 739	2 118 786	2 131 214	4 250 000
34	24-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	481 730	1 395 000
35	26-1001	35	1 RK M F	1,9486	30 568	1 750	1 225	33 543	2 795	913 270	536 730	1 450 000
	<b>SUMMA</b>	<b>2201</b>	<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 568 728</b>	<b>110 050</b>	<b>77 035</b>	<b>1 755 813</b>		<b>46 869 010</b>	<b>31 245 990</b>	<b>78 115 000</b>
	<b>Anlal LGH</b>	<b>35</b>	<b>Differens</b>	<b>0,0006</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>				<b>0</b>

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum		kronor	kr/m <sup>2</sup>
M: Mark / uteplats, som ingår i bostaderätten	Summa årsavgift	1 755 813	798
B: Balkong, F: Förråd	Summa insats och upplåtelseavgift	78 115 000	35 491

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	849 859	845 610	841 360	837 111	832 862	828 612	807 366	786 120
Låneräntor	849 859	845 610	841 360	837 111	832 862	828 612	807 366	786 120
<b>2. DRIFTKOSTNADER</b>	754 286	769 372	784 760	800 455	816 464	832 793	819 471	1 015 169
Driftskostnader	567 201	578 545	590 116	601 918	613 958	626 235	691 414	783 377
Prel. Driftkostnader	187 085	190 827	194 644	198 537	202 508	206 558	228 057	251 792
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	0	0	0	0	0	0	0	67 502
Fastlghetskatt / fastlghetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	67 502
<b>4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER</b>	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
Hyrer lokaler, P-platser mm	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	219 869	220 209	221 576	222 970	224 392	225 842	233 540	242 039
Amorteringar, lån	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869
Avsättningar, underhåll	67 000	68 340	69 707	71 101	72 523	73 973	81 671	90 170
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årllga)	878 258	878 258	878 258	878 258	878 258	878 258	878 258	878 258
Årets bokföringsmässiga resultat	-659 389	-658 049	-656 682	-655 288	-653 866	-652 416	-644 718	-636 219
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	117 000	185 340	255 047	326 146	398 671	472 644	665 298	1 298 613

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201

### ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 755 814	1 766 647	1 777 781	1 789 223	1 800 070	1 811 053	1 878 460	2 020 387
Kostnader per m <sup>2</sup> BOA	798	803	808	813	818	824	853	918

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

Bestuderätsföreningen är befriad från fastlghetsavgift i 15 år

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	1 755 814	1 766 847	1 777 781	1 789 223	1 800 979	1 813 053	1 878 460	1 952 885
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	798	803	808	813	818	824	853	887
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	2 059 395	2 068 650	2 078 267	2 088 191	2 098 429	2 108 986	2 166 805	2 233 641
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	938	940	944	948	953	958	984	1 015
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 755 814	1 774 189	1 793 243	1 812 997	1 833 470	1 854 685	1 972 686	2 112 869
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	798	806	815	824	833	843	898	980

**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 ökar 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.



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, org nr: 769639-2971

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 fastigheterna 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 29 mars 2021

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Joakim Grönwall

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2021-03-29 avseende kostnadskalkyl för Brf Svalan i Nästet, org nr: 769639-2971.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2020-11-23
2	Stadgar	2020-11-23
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2021-03-25
4	Finansieringsoffert	2021-03-15
5	Taxeringsvärdesberäkning	2021-03-26
6	Två fastighetsdatautdrag	2021-03-26
7	Tidplan	2020-12-30
8	Ritningar, bygghandlingar	2019-11-22
9	Mail angående ytuppgift i ritning	2021-03-29
10	Fotografi för fastigheterna	odaterat
11	Överenskommelse om inrättande av GA och servitut	2021-03-04

