

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Västra Seminarieparken Uppsala kommun

Denna kostnads kalkyl 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

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Västra Seminarieparken

Jennie Bergman

Rebecca Garcia

Lennart Rosén



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västra Seminarieparken, som registrerats av Bolagsverket den 10 april 2024, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under december 2024 kommer bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Luthagen 13:1, Uppsala kommun, påbörja byggandet av två flerbostadshus med 66 st. bostadslägenheter samt 2 lokaler.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ 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.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet senast 2025-06-30

Del av fastigheten Luthagen 13:1, Uppsala kommun förvärvas från Bonava Projektutveckling AB i enlighet med anbud.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Luthagen 13:1, Uppsala kommun
Fastighetsareal	c:a 3 700 m2
Boarea	c:a 5 026 m2
Lokalarea	c:a 123 m2
Antal bostadslägenheter	66 st
Datum för bygglov	2023-11-20
Byggnadens utformning	Två flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 22 platser i garage, 12 platser i carport samt 13 öppna p-platser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	208 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	2 118 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	2 444 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	376 898 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	376 948 000

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 kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	19 601 400	3,75%	735 053		137 210	872 263
Fastighetslån nr 2 1b)	26 135 200	3,50%	914 732		182 946	1 097 678
Fastighetslån nr 3 1c)	19 601 400	3,25%	637 046		137 210	774 256
Summa fastighetslån	65 338 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 500 000					
Upplåtelseavgifter	154 055 001					
Insatser	154 054 999					
Summa finansiering	376 948 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 286 831	---	457 366	2 744 197

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-20 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-20 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-20 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Kostnadskalkylen 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 kostnadskalkyl då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 2 994 484 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		2 286 831	
Amortering		457 366	
Summa kapitalkostnader			2 744 197
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		230 000	
Ekonomisk förvaltning		109 000	
Styrelse och revisorer		93 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		255 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		175 910	
Uppvärmning gemensam, fast		342 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		196 000	
Prel. elförbrukning i bostad		251 300	
Mätavläsning		17 500	
Löpande underhåll		15 000	
Snöröjning		20 000	
Renhållning		91 000	
Försäkring		55 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		181 501	
Parkering		19 500	
Hissar		40 000	
Driftmarginal		25 148	
Summa driftskostnader			2 116 859
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>			
Fastighetsskatt för lokaler/garage		45 620	
Summa övriga kostnader			45 620
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 50 kr/m2 BOA och LOA).		258 000	
			258 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			5 164 676

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. (Andelstal 1) samt kapitalkostnader som fördelas efter andelstal 2
Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Andelstal 1 beräknas utifrån av styrelsen beslutad insats för resp lgh delat med av styrelsen beslutade insatser för samtliga lgh
Andelstal 2 utgörs av resp lgh låneandels belopp, med avdrag för ev frivilliga kapitaltillskott hänförliga till aktuell lgh, delat med föreningens totala lånebelopp.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 026 m2	755 kr/m2 år	3 794 025	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	123 m2	1 800 kr/m2 år	221 400	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			21 180	
Intäkt bilplatser, garage med laddare	22 st	1 200 kr/månad *	316 800	
Intäkt bilplatser, öppna	13 st	560 kr/månad	87 360	
Intäkt bilplatser, carport med laddare	12 st	800 kr/månad	115 200	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	175 910	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	251 300	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 750 kr/lgh år	181 501	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				5 164 676

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

* Garageanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal.
Enligt beräkningen för år 1 så erlagger kund 1500 kr/mån per p-plats varav 1200 kr/mån per p-plats går tillbaka till bostadsrättsföreningen,

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	75 000
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	61 303
Belåning kr per m2 BOA	13 000
Belåning kr per m2 BOA + LOA	12 689
Årsavgift kr per m2 BOA	876 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	411 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	1 800
Kassaflöde kr per m2 BOA	61
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	632
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	139

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal 1 %	Lån kr	Andels- tal 2 %	Årsavgift kapital kronor	Årsavgift exkl. prel. & kapital avgifter. kronor 4)	Månadsavgift kapital kronor	Månadsavgift exkl. prel. avgifter kronor	Månadsavgift totalt exkl. prel. avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift inkl. prel avgifter kronor	Månadsavgift totalt inkl. prel. avgifter kronor	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	1-1-1001	30	1 RK F	0,8491	554 787	0,8491	23 301	11 664	1 942	972	2 914	1 500	1 050	37 515	3 126	1 308 085	486 915	1 795 000
2	1-1-1002	60	2 RK M F	1,2737	832 180	1,2737	34 952	16 121	2 913	1 343	4 256	3 000	2 100	56 173	4 681	1 962 127	1 432 873	3 395 000
3	1-1-1003	74	3 RK M B F	1,5041	982 765	1,5041	41 276	18 541	3 440	1 545	4 985	3 700	2 590	66 107	5 509	2 317 179	1 977 821	4 295 000
4	1-1-1101	55	2 RK B F	1,2130	792 552	1,2130	33 287	15 485	2 774	1 290	4 064	2 750	1 925	53 447	4 454	1 868 692	1 126 308	2 995 000
5	1-1-1102	60	2 RK B F	1,2737	832 180	1,2737	34 952	16 121	2 913	1 343	4 256	3 000	2 100	56 173	4 681	1 962 127	1 032 873	2 995 000
6	1-1-1103	80	3 RK B F	1,5769	1 030 318	1,5769	43 273	19 305	3 606	1 609	5 215	4 000	2 800	69 378	5 782	2 429 300	1 865 700	4 295 000
7	1-1-1201	55	2 RK B F	1,2130	792 552	1,2130	33 287	15 485	2 774	1 290	4 064	2 750	1 925	53 447	4 454	1 868 692	1 226 308	3 095 000
8	1-1-1202	60	2 RK B F	1,2737	832 180	1,2737	34 952	16 121	2 913	1 343	4 256	3 000	2 100	56 173	4 681	1 962 127	1 232 873	3 195 000
9	1-1-1203	80	3 RK B F	1,5769	1 030 318	1,5769	43 273	19 305	3 606	1 609	5 215	4 000	2 800	69 378	5 782	2 429 300	2 015 700	4 445 000
10	1-1-1301	55	3 RK B F	1,2737	832 180	1,2737	34 952	16 121	2 913	1 343	4 256	2 750	1 925	55 748	4 646	1 962 127	1 232 873	3 195 000
11	1-1-1302	60	2 RK B F	1,2737	832 180	1,2737	34 952	16 121	2 913	1 343	4 256	3 000	2 100	56 173	4 681	1 962 127	1 382 873	3 345 000
12	1-1-1303	80	3 RK B F	1,5769	1 030 318	1,5769	43 273	19 305	3 606	1 609	5 215	4 000	2 800	69 378	5 782	2 429 300	2 165 700	4 595 000
13	1-1-1401	113	3 RK B F	1,9772	1 291 860	1,9772	54 258	23 507	4 522	1 959	6 481	5 650	3 955	87 370	7 281	3 045 969	4 204 031	7 250 000
14	1-1-1402	92	3 RK B F	1,7225	1 125 424	1,7225	47 268	20 833	3 939	1 736	5 675	4 600	3 220	75 921	6 327	2 653 543	4 841 457	7 495 000
15	1-2-1001	100	4 RK M F	1,8680	1 220 530	1,8680	51 262	22 361	4 272	1 863	6 135	5 000	3 500	82 123	6 844	2 877 786	2 617 214	5 495 000
16	1-2-1101	100	4 RK B F	1,8680	1 220 530	1,8680	51 262	22 361	4 272	1 863	6 135	5 000	3 500	82 123	6 844	2 877 786	2 372 214	5 250 000
17	1-2-1102	101	4 RK B F	1,8802	1 228 456	1,8802	51 595	22 489	4 300	1 874	6 174	5 050	3 535	82 669	6 889	2 896 473	2 698 527	5 595 000
18	1-2-1201	100	4 RK B F	1,8680	1 220 530	1,8680	51 262	22 361	4 272	1 863	6 135	5 000	3 500	82 123	6 844	2 877 786	2 572 214	5 450 000
19	1-2-1202	101	4 RK B F	1,8802	1 228 456	1,8802	51 595	22 489	4 300	1 874	6 174	5 050	3 535	82 669	6 889	2 896 473	2 898 527	5 795 000
20	1-2-1301	100	4 RK B F	1,8680	1 220 530	1,8680	51 262	22 361	4 272	1 863	6 135	5 000	3 500	82 123	6 844	2 877 786	2 772 214	5 650 000
21	1-2-1302	101	4 RK B F	1,8802	1 228 456	1,8802	51 595	22 489	4 300	1 874	6 174	5 050	3 535	82 669	6 889	2 896 473	3 098 527	5 995 000
22	1-2-1401	138	5 RK B F	2,3654	1 545 477	2,3654	64 910	27 582	5 409	2 299	7 708	6 900	4 830	104 222	8 685	3 643 950	5 351 050	8 995 000
23	1-2-1402	106	2 RK B F	1,8316	1 196 754	1,8316	50 264	21 979	4 189	1 832	6 021	5 300	3 710	81 253	6 771	2 821 725	4 173 275	6 995 000
24	1-3-1003	32	2 RK F	0,9340	610 265	0,9340	25 631	12 556	2 136	1 046	3 182	1 600	1 120	40 907	3 409	1 438 893	556 107	1 995 000
25	1-3-1002	84	3 RK M F	1,6254	1 062 020	1,6254	44 605	19 814	3 717	1 651	5 368	4 200	2 940	71 559	5 963	2 504 048	1 990 952	4 495 000
26	1-3-1101	73	3 RK B F	1,4920	974 839	1,4920	40 943	18 414	3 412	1 535	4 947	3 650	2 555	65 562	5 464	2 298 492	1 596 508	3 895 000
27	1-3-1102	94	4 RK B F	1,7952	1 172 977	1,7952	49 265	21 597	4 105	1 800	5 905	4 700	3 290	78 852	6 571	2 765 665	2 129 335	4 895 000
28	1-3-1103	35	2 RK F	0,9704	634 042	0,9704	26 630	12 937	2 219	1 078	3 297	1 750	1 225	42 542	3 545	1 494 954	700 046	2 195 000
29	1-3-1201	73	3 RK B F	1,4920	974 839	1,4920	40 943	18 414	3 412	1 535	4 947	3 650	2 555	65 562	5 464	2 298 492	1 696 508	3 995 000
30	1-3-1202	94	4 RK B F	1,7952	1 172 977	1,7952	49 265	21 597	4 105	1 800	5 905	4 700	3 290	78 852	6 571	2 765 665	2 229 335	4 995 000
31	1-3-1203	35	2 RK F	0,9704	634 042	0,9704	26 630	12 937	2 219	1 078	3 297	1 750	1 225	42 542	3 545	1 494 954	800 046	2 295 000
32	1-3-1301	73	3 RK B F	1,4920	974 839	1,4920	40 943	18 414	3 412	1 535	4 947	3 650	2 555	65 562	5 464	2 298 492	1 796 508	4 095 000
33	1-3-1302	94	4 RK B F	1,7952	1 172 977	1,7952	49 265	21 597	4 105	1 800	5 905	4 700	3 290	78 852	6 571	2 765 665	2 429 335	5 195 000
34	1-3-1303	35	2 RK B F	0,9704	634 042	0,9704	26 630	12 937	2 219	1 078	3 297	1 750	1 225	42 542	3 545	1 494 954	900 046	2 395 000
35	1-3-1401	91	2 RK B F	1,6497	1 077 871	1,6497	45 271	20 068	3 773	1 672	5 445	4 550	3 185	73 074	6 090	2 541 422	2 953 578	5 495 000
36	1-3-1402	124	4 RK B F	2,1591	1 410 743	2,1591	59 251	25 418	4 938	2 118	7 056	6 200	4 340	95 209	7 934	3 326 272	4 668 728	7 995 000
37	1-3-1403	32	1 RK B F	0,8734	570 638	0,8734	23 967	11 919	1 997	993	2 990	1 600	1 120	38 606	3 217	1 345 459	849 541	2 195 000
38	1-4-1001	61	2 RK M B F	1,2858	840 105	1,2858	35 284	16 249	2 940	1 354	4 294	3 050	2 135	56 718	4 727	1 980 814	1 914 186	3 895 000
39	1-4-1002	62	2 RK M F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	1 495 499	3 495 000
40	1-3-1001	35	1 RK B F	0,9098	594 414	0,9098	24 965	12 301	2 080	1 025	3 105	1 750	1 225	40 241	3 353	1 401 519	593 481	1 995 000
41	1-4-1003	32	1 RK F	0,8734	570 638	0,8734	23 967	11 919	1 997	993	2 990	1 600	1 120	38 606	3 217	1 345 459	149 541	1 495 000

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal 1 %	Lån kr	Andels- tal 2 %	Årsavgift kapital kronor	Årsavgift exkl. prel. & kapital avgifter. kronor 4)	Månadsavgift kapital kronor	Månadsavgift exkl. prel. avgifter kronor	Månadsavgift totalt exkl. prel. avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift inkl. prel. avgifter kronor	Månadsavgift totalt inkl. prel. avgifter kronor	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
42	1-4-1103	96	4 RK B F	1,8195	1 188 828	1,8195	49 931	21 851	4 161	1 821	5 982	4 800	3 360	79 942	6 662	2 803 039	3 141 961	5 945 000
43	1-4-1101	62	2 RK B F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	995 499	2 995 000
44	1-4-1102	55	2 RK B F	1,2130	792 552	1,2130	33 287	15 485	2 774	1 290	4 064	2 750	1 925	53 447	4 454	1 868 692	1 026 308	2 895 000
45	1-4-1203	96	4 RK B F	1,8195	1 188 828	1,8195	49 931	21 851	4 161	1 821	5 982	4 800	3 360	79 942	6 662	2 803 039	3 191 961	5 995 000
46	1-4-1201	62	2 RK B F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	1 195 499	3 195 000
47	1-4-1202	55	2 RK B F	1,2130	792 552	1,2130	33 287	15 485	2 774	1 290	4 064	2 750	1 925	53 447	4 454	1 868 692	1 126 308	2 995 000
48	1-4-1302	107	3 RK B F	1,9044	1 244 307	1,9044	52 261	22 743	4 355	1 895	6 250	5 350	3 745	84 099	7 008	2 933 847	5 061 153	7 995 000
49	1-4-1301	126	4 RK B F	2,1834	1 426 594	2,1834	59 917	25 672	4 993	2 139	7 132	6 300	4 410	96 299	8 025	3 363 646	4 886 354	8 250 000
50	3-1-1001	62	2 RK M B F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	1 395 499	3 395 000
51	3-1-1002	97	4 RK M B F	1,8316	1 196 754	1,8316	50 264	21 979	4 189	1 832	6 021	4 850	3 395	80 488	6 707	2 821 725	4 173 275	6 995 000
52	3-1-1003	82	3 RK M B F	1,6012	1 046 169	1,6012	43 939	19 560	3 662	1 630	5 292	4 100	2 870	70 469	5 872	2 466 674	3 228 326	5 695 000
53	3-1-1004	95	4 RK M B F	1,8074	1 180 903	1,8074	49 598	21 724	4 133	1 810	5 943	4 750	3 325	79 397	6 616	2 784 352	3 510 648	6 295 000
54	3-1-1104	62	2 RK B F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	1 495 499	3 495 000
55	3-1-1105	97	4 RK B F	1,8316	1 196 754	1,8316	50 264	21 979	4 189	1 832	6 021	4 850	3 395	80 488	6 707	2 821 725	3 473 275	6 295 000
56	3-1-1101	82	3 RK B F	1,6012	1 046 169	1,6012	43 939	19 560	3 662	1 630	5 292	4 100	2 870	70 469	5 872	2 466 674	3 028 326	5 495 000
57	3-1-1102	78	3 RK B F	1,5526	1 014 467	1,5526	42 608	19 050	3 551	1 588	5 139	3 900	2 730	68 288	5 691	2 391 926	2 358 074	4 750 000
58	3-1-1103	49	2 RK B F	1,1402	744 999	1,1402	31 290	14 720	2 608	1 227	3 835	2 450	1 715	50 175	4 181	1 756 571	1 088 429	2 845 000
59	3-1-1204	62	2 RK B F	1,2979	848 031	1,2979	35 617	16 376	2 968	1 365	4 333	3 100	2 170	57 263	4 772	1 999 501	1 850 499	3 850 000
60	3-1-1205	97	4 RK B F	1,8316	1 196 754	1,8316	50 264	21 979	4 189	1 832	6 021	4 850	3 395	80 488	6 707	2 821 725	3 673 275	6 495 000
61	3-1-1201	82	3 RK B F	1,6012	1 046 169	1,6012	43 939	19 560	3 662	1 630	5 292	4 100	2 870	70 469	5 872	2 466 674	3 228 326	5 695 000
62	3-1-1202	78	3 RK B F	1,5526	1 014 467	1,5526	42 608	19 050	3 551	1 588	5 139	3 900	2 730	68 288	5 691	2 391 926	2 558 074	4 950 000
63	3-1-1203	49	2 RK B F	1,1402	744 999	1,1402	31 290	14 720	2 608	1 227	3 835	2 450	1 715	50 175	4 181	1 756 571	1 238 429	2 995 000
64	3-1-1303	88	3 RK T F	1,6739	1 093 722	1,6739	45 936	20 324	3 828	1 694	5 522	4 400	3 080	73 740	6 145	2 578 795	4 916 205	7 495 000
65	3-1-1301	114	4 RK T F	2,0378	1 331 488	2,0378	55 922	24 144	4 660	2 012	6 672	5 700	3 990	89 756	7 480	3 139 403	6 855 597	9 995 000
66	3-1-1302	33	1 RK F	0,8855	578 563	0,8855	24 300	12 046	2 025	1 004	3 029	1 650	1 155	39 151	3 263	1 364 145	1 130 855	2 495 000
	SUMMA	5026		100,0000	65 338 000	100,0000	2 744 195	1 231 333				251 300	175 910	4 402 738		154 054 999	154 055 001	308 110 000
	Antal LGH	66																

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

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 50 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 35 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Årsavgift för media är beräknad med 2750 kr/lgh år.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	4 402 738	876
B: Balkong, T: Takterrass, F: Förråd som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	308 110 000	61 303

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2042	2046
1. RÄNTEKOSTNADER	2 286 830	2 270 822	2 254 814	2 238 807	2 222 799	2 206 791	2 142 760	2 046 713	1 982 682
Låneräntor	2 286 830	2 270 822	2 254 814	2 238 807	2 222 799	2 206 791	2 142 760	2 046 713	1 982 682
2. DRIFTSKOSTNADER	2 116 859	2 159 195	2 224 879	2 269 377	2 314 764	2 361 060	2 555 688	2 878 121	3 115 371
Driftskostnader	1 508 148	1 538 311	1 591 577	1 623 409	1 655 877	1 688 995	1 828 224	2 058 878	2 228 596
Prel. Driftkostnader	608 711	620 884	633 302	645 968	658 887	672 065	727 464	819 243	886 775
3. ÖVRIGA KOSTNADER	45 620	46 532	47 463	48 412	49 381	50 368	54 520	215 049	232 776
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	45 620	46 532	47 463	48 412	49 381	50 368	54 520	215 049	232 776
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-761 940	-777 179	-792 723	-808 577	-824 749	-841 243	-910 590	-1 025 474	-1 110 006
Hyror lokaler, P-platser mm	-761 940	-777 179	-792 723	-808 577	-824 749	-841 243	-910 590	-1 025 474	-1 110 006
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	715 366	720 526	725 789	731 157	736 633	742 218	765 699	804 600	833 223
Amorteringar, lån	457 366	457 366	457 366	457 366	457 366	457 366	457 366	457 366	457 366
Avsättningar, underhåll	258 000	263 160	268 423	273 791	279 267	284 852	308 333	347 234	375 857
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT									
Avskrivningar (årliga)	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484	2 994 484
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 279 118	-2 273 958	-2 268 695	-2 263 327	-2 257 851	-2 252 266	-2 228 785	-2 189 884	-2 161 261
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	308 000	571 160	839 583	1 113 374	1 392 641	1 677 493	2 875 022	4 858 927	6 318 713

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR									
Låneräntor, viktat medel	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 026	5 026	5 026	5 026	5 026	5 026	5 026	5 026	5 026

ÅRSavgIFT									
Årsavgifter	4 402 735	4 419 897	4 460 222	4 479 176	4 498 827	4 519 194	4 608 077	4 919 009	5 054 046
Kostnader per m2 BOA	876	879	887	891	895	899	917	979	1 006

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 täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning.
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.

Från år 3 ökar driftskostnaden med 22.500 kr för servicekostnader för hissarna.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2042	2046
Beräknad enligt ekonomisk prognos									
Årsavgifter	4 402 735	4 419 897	4 460 222	4 479 176	4 498 827	4 519 194	4 608 077	4 919 009	5 054 046
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	876	879	887	891	895	899	917	979	1 006
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet									
Årsavgifter	5 056 115	5 068 703	5 104 455	5 118 835	5 133 913	5 149 706	5 220 294	5 503 784	5 620 526
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 006	1 008	1 016	1 018	1 021	1 025	1 039	1 095	1 118
Beräknad med ökad låneränta +2 procentenhet									
Årsavgifter	5 709 495	5 717 509	5 748 688	5 758 494	5 768 998	5 780 218	5 832 511	6 088 559	6 187 007
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 136	1 138	1 144	1 146	1 148	1 150	1 160	1 211	1 231
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%	3,00%
Årsavgifter	4 402 735	4 444 102	4 487 343	4 532 518	4 579 685	4 628 912	4 847 711	5 427 499	5 774 557
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	876	884	893	902	911	921	965	1 080	1 149

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 procenhet 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 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Västra Seminarieparken, org nr: 769642-3677

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 preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för Brf Västra Seminarieparken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2024-04-10
Stadgeändring 7§, ännu ej registrerad, men antagna på stämma	2024-09-03
Registreringsbevis	2024-04-10
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2024-08-29
Kreditoffert	2024-08-07
Amorteringsplan 50 år	odaterad
Beräkning av prel. taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Fastighetsregisterutdrag	2024-07-17
Bygglov	2023-11-20
Avskrivningsplan 100 år	odaterad

Verifikat

Titel: Kostnadskalkyl Brf Seminariparken

ID: e3b960b0-69ec-11ef-a0e7-935db429de2c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-09-03

Underskrifter

Lennart Rosén

lro@telia.com

Signerat: 2024-09-03 16:15 BankID

Carl Lennart Rosén

Jennie Bergman

jennie@triggers.se

Signerat: 2024-09-03 17:05 BankID

Karin

Jennie Bergman

Rebecca Garcia

rebecca@rgekonomi.se

Signerat: 2024-09-04 10:58 BankID

REBECCA

Åsa Lennmor

asa.lennmor@fylgia.se

Signerat: 2024-09-04 11:20 BankID

ÅSA

GARCIA ORTIZ

LENNMOR

Marie-Ann Widen

mw@brfexperten.se

Signerat: 2024-09-04 12:31 BankID

Marie-Ann Widén

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Kostnadskalkyl 240828.pdf

280.6 kB

6520 4c65 0d88 51a3 6364 062f f6f6 7c5b
5c54 f25f 429c aa9e c8a4 7ba2 fafe 8994

Intyg kostnadskalkyl.pdf

16.0 kB

f14e 0e9a 6e86 aa8d 8c26 7326 287b d84d
8066 43cb 1572 3737 51fb 16f7 0c5c 5b0b

Händelser

Datum

Tid

Händelse

2024-09-03

14:10

Skapat | Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121.

2024-09-03

16:15

Signerat | Lennart Rosén
Genomfört med: BankID av Carl Lennart Rosén,

2024-09-03

17:05

Signerat | Jennie Bergman
Genomfört med: BankID av Karin Jennie Bergman,

2024-09-04

10:58

Signerat | Rebecca Garcia
Genomfört med: BankID av REBECCA GARCIA ORTIZ,

Händelser

2024-09-04	11:20	Signerat Åsa Lennmor Genomfört med: BankID av ÅSA LENNMOR,
2024-09-04	12:31	Signerat Marie-Ann Widen Genomfört med: BankID av Marie-Ann Widén,



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19