

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Bofinken 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 19 november 2019

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet


Rebecca Garcia


Patrik Zander


CVA

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet, som registrerats av Bolagsverket den 29 september 2017, 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 del av fastigheten Ultuna 2:28, Uppsala kommun samt att på fastigheten uppföra två flerbostadshus med 35 st. bostadslägenheter.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är under våren 2020. Bygglov erhöles 30 oktober 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, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	del av Ultuna 2:28
Fastighetsareal	c:a 1 900 m ²
Boarea	c:a 2 197 m ²
Antal bostadslägenheter	35 st.
Byggnadens utformning	2 flerbostadshus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 9 parkeringsplatser på lokalgata, varav en är reserverad för bilpool. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde	54 200 000 kr

Clw
SS

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt anbud	106 170 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	106 220 000

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	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 060 000	2,64%	239 184	50	45 300	284 484
Fastighetslån nr 2 1b)	12 080 000	2,72%	328 576	50	60 400	388 976
Fastighetslån nr 3 1c)	9 060 000	3,06%	277 236	50	45 300	322 536
Summa fastighetslån	30 200 000					
Upplåtelseavgifter	30 408 084					
Insatser	45 611 916					
Summa finansiering	106 220 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			844 996	---	151 000	995 996

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån rak amortering,

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år rak amortering

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år rak amortering

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 870 852 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	844 996	
Amortering	151 000	
Summa kapitalkostnader		995 996
Driftskostnader		
Summa driftskostnader		705 682
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	66 000	
Summa avsättningar		66 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 767 678

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.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 197 m ²	689 kr/m ² år	1 513 733	
Intäkt bilplatser, öppna	8 st	700 kr/månad	67 200	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m ² år	76 895	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	109 850	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 767 678

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	48 348
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 189
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	34 602
Belåning kr per m2 BOA	13 746
Årsavgift kr per m2 BOA	774 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	321 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	53
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	426
Avsättning till underhållsfond + amorteringar kr per m2 BOA	99

Brf Bofinken i Nästet
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	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 årsavgifter kronor	Månadsavgifter, kr	Insats kr	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
08-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	105 292	995 000
06-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	405 292	1 295 000
04-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	505 292	1 395 000
08-1101	2	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	864 717	2 395 000
08-1102	2	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	327 360	1 395 000
08-1103	2	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	527 360	1 595 000
08-1104	2	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	964 717	2 495 000
08-1201	3	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 019 717	2 550 000
08-1202	3	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	427 360	1 495 000
08-1203	3	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	627 360	1 695 000
08-1204	3	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 119 717	2 650 000
08-1301	4	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 164 717	2 695 000
08-1302	4	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	582 360	1 650 000
08-1303	4	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	782 360	1 850 000
08-1304	4	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 264 717	2 795 000
08-1401	5	116	5 RK B	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 221	1 942 779	3 995 000
08-1402	5	116	5 RK B	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 221	1 942 779	3 995 000
10-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	60 292	950 000
10-1002	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	105 292	995 000
14-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	405 292	1 295 000
12-1001	1	35	1 RK M	1,9506	29 527	1 750	1 225	32 502	2 709	889 708	505 292	1 395 000
10-1101	2	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 064 717	2 595 000
10-1102	2	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	327 360	1 395 000
10-1103	2	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	527 360	1 595 000
10-1104	2	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 164 717	2 695 000
10-1201	3	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 219 717	2 750 000
10-1202	3	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	427 360	1 495 000
10-1203	3	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	627 360	1 695 000
10-1204	3	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 319 717	2 850 000
10-1301	4	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 364 717	2 895 000
10-1302	4	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	582 360	1 650 000
10-1303	4	45	2 RK B	2,3407	35 432	2 250	1 575	39 257	3 271	1 067 640	782 360	1 850 000
10-1304	4	79	3 RK B	3,3550	50 786	3 950	2 765	57 501	4 792	1 530 283	1 464 717	2 995 000
10-1401	5	116	5 RK B	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 221	1 942 779	3 995 000
10-1402	5	116	5 RK B	4,4993	68 108	5 800	4 060	77 968	6 497	2 052 221	1 942 779	3 995 000
SUMMA	2 197		SUMMA	100,0000	1 513 733	109 850	76 895	1 700 482	141 707	45 611 916	30 408 084	76 020 000
Antal lgh	35 st		Differens	-0,0002	4	0	0	0	0	0	0	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 35 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong

Sammanställning, Bostäder

Summa årsavgift	kronor	kr/m ²
Summa insats och upplåtelseavgift	1 700 478	774
	76 020 000	34 602

CM
JS

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
1. RÄNTEKOSTNADER	844 996	840 771	836 546	832 321	828 096	823 871	802 746	781 621
Låneräntor	844 996	840 771	836 546	832 321	828 096	823 871	802 746	781 621
2. DRIFTSKOSTNADER	706 682	719 796	734 192	748 876	763 854	779 131	860 224	949 759
Driftskostnader	518 937	529 316	539 902	550 700	561 714	572 948	632 581	698 422
Pröl. Driftkostnader	186 745	190 480	194 290	198 176	202 140	206 183	227 643	251 337
3. FASTIGHETSSKATT / FASTIGHETSAVGIFT	0	0	0	0	0	0	0	68 821
4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
Hyror lokaler, P-platser mm	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	217 000	218 320	219 666	221 039	222 440	223 869	231 454	239 628
Amorteringar, lån	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000	151 000
Avsättningar, underhåll	66 000	67 320	68 666	70 039	71 440	72 869	80 454	88 628
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	870 852	870 852	870 852	870 852	870 852	870 852	870 852	870 852
Årets bokföringsmässiga resultat	-653 852	-652 532	-651 186	-649 813	-648 412	-646 983	-639 398	-631 024
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	116 000	183 320	251 986	322 025	393 465	466 334	853 132	1 280 191

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	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197	2 197

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	1 700 478	1 710 343	1 720 489	1 730 923	1 741 651	1 752 677	1 812 507	1 949 586
Kostnader per m ² BOA	774	778	783	788	793	798	825	887

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.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 700 478	1 710 343	1 720 489	1 730 923	1 741 651	1 752 677	1 812 507	1 949 586
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	774	778	783	788	793	798	825	887
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 002 262	2 010 618	2 019 255	2 028 181	2 037 400	2 046 917	2 099 202	2 228 736
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	911	915	919	923	927	932	955	1 014
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	1 700 478	1 717 399	1 734 955	1 753 165	1 772 048	1 791 625	1 900 661	2 099 257
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	774	782	790	798	807	815	865	956

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.

CM


INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet, 769635-3973

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 och fotografi över tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Uppsala den 19 november 2019



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Carl-Magnus Edh

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-11-19 avseende kostnadskalkyl för Brf Bofinken i Nästet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Bofinken i Nästet	2019-10-10
2	Stadgar, Brf Bofinken i Nästet	2019-10-10
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2019-11-19
4	Finansieringsoffert	2019-11-04
5	Accept av finansieringsoffert	2019-11-13
6	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
7	Fastighetsdatautdrag	2019-11-14
8	Bygglov	2019-10-30
9	Ritningar, bygglovshandlingar	2019-04-05 2019-11-01 2019-11-03
10	Tidplan	odaterad
11	Fotografi över fastigheten	odaterad

CB7

148