

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Urban Hike & Bike

upprättad i oktober 2020

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Kostnader och intäkter år 1
6. Nyckeltal
7. Budget och prognoser åren 1 - 11
8. Redovisning av lägenheterna
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilaga: intyg

1. Allmänna förutsättningar

Brf Urban Hike & Bike (org nr 769638-5538) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 26 mars 2020. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden samt uthyrning av lokal. Tillträde beräknas ske i etapper under januari-mars 2023. Upplåtelse beräknas ske 3 månader innan tillträde.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten ovanpå Kåbo 80:1 i Uppsala genom att fusionera med Rosendals Torg Ekonomisk Förening (org. nr. 769631-6871) och därigenom bli ägare till fastigheten.

Som garant för projektet kommer Rosendal Fastigheter i Uppsala AB (org.nr 556765-0972), i särskilt skriftligt avtal med föreningen åtagit sig följande:

att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att nytt värdeår fastställts.

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast den 1 april 2023 samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att bostadsrättsföreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k. äkta bostadsrättsförening när så erfordras om uthyrning av eventuellt osålda lägenheter sker,

att Rosendals Torg Ekonomisk Förening inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheten ovanpå Uppsala Kåbo 80:1 samt transaktioner som är direkt hänförliga till uppförandet av byggnaderna såsom t.ex. stämpelskatt och arkitektkostnader m.m.

att betala samtliga kostnader avseende kostnaden för likvidationen av Rosendals Torg Ekonomisk Förening,

att lämna en hyresgaranti för hyresintäkter under 36 månader.

Rosendal Fastigheter i Uppsala AB ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta görs tidigast första månadsskiftet efter att slutfinansieringen är placerad. Detta planeras till april 2023.

På fastigheten uppför föreningen en huskropp innehållande 145 bostadslägenheter om totalt 5 015 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 24 och 173 kvadratmeter. I huskroppen uppförs även en hyreslokal om 76 kvadratmeter. Fastigheten är en 3-dimensionell fastighet som placeras ovanpå fastigheten Kåbo 80:1. Bildningen av fastigheten ovanpå Kåbo 80:1 är inte ännu genomförd.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter. Offert på försäkring har erhållits från Länsförsäkringar.

Föreningen kommer inte att upplåta några egna bilparkeringar. Bilpool kommer att finnas tillgängligt och kommunalt parkeringsgarage kommer att uppföras i närområdet.

Förskottsgaranti ställs hos Bolagsverket genom bankgaranti eller via GarBo

De i denna kalkyl redovisade driftskostnaderna är föreningens preliminära kostnader.

Planen är baserade på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet. I enlighet med tillsynsärende i Kammarrätten, (mål nr 1963-14) har avskrivningar inte tagits upp i kalkylen. Under punkt 7 finns dock både en likviditetsbudget och en resultatbudget inklusive beräknad avskrivning.

2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Sandbigatan och Sidenbigatan, gatunummer fastställs senare
Fastighetsbeteckning:	Ovanpå Uppsala Käbo 80:1, kommande 3-dimensionell bildning.
Planförhållanden	Detaljplan PLA 2012-020172
Inteckningar	Maximalt 60 180 000 kr vid projektets färdigställande
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering samt 3D-reglering av underliggande och intilliggande fastighet
Ytor	0 kvm mark, 5 015 kvm BOA, 76 kvm LOA
Cykelparkering	Ca 350 cykelparkeringar
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	byggnad 102 770 000 kr, mark 41 154 000 kr totalt 143 924 000 kr
Tekniska förhållanden	
<u>Byggnaden</u>	
Grundläggning	Pålad isolerad fribärande betongplatta.
Stomme	Betongstomme med bärande lägenhetsavskiljande väggar, möjligtvis träkonstruktion på övre planen.
Fasad	Huvudsakligen vitmålad träpanel.
Ytterväggar	Huvudsakligen betong med träpanel.
Yttertak	Sedum/gräs samt solceller
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong enligt ovan.
Miljöstation	Hushållssopor och källsortering.
Fönster	Treglasfönster.
Uppvärmning	Bergvärme.
Ventilation	Till- och frånluft med värmeåtervinning
Vatten/avlopp	Kommunal anslutning.
Förråd	Förråd till de flesta lägenheterna i enlighet med bofaktblad
Solceller	Ca 300 kv.m. på yttertak
Gemensamma ytor	I underliggande fastighet ytor för tekniska installationer, miljöstation samt cykelparkering i enlighet med upprättad 3-dimensionell bildning. 4 st bårhissar för utomhusbruk.
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv, vattenburen golvvärme.
Kök	Skåp med släta luckor, köksbänk med ho och engreppsblandare, diskmaskin, induktionshäll, kombi-Micro/ugn samt kyl/frys och kolfilterfläkt.
Badrum	Komfortvärme i golv, spegelskåp ovan tvättställ och kommod, vägghängd WC, dusch med en glasvägg, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin,
Interiör	alla väggar och innerväggar med gips eller betong.
Media	TV, IP-telefoni och bredband enligt gruppavtal.
El	lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet har egen elmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen elförbrukning för hushållsel.
Vatten	Varje lägenhet har egen kall- och varmvattenmätare och debiteras av föreningen gällande kostnaden för egen kall- och varmvattenförbrukning. Föreningen planerar att momsbelägga förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten i enlighet med Skatteverkets anvisningar.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	294 635 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	294 735 000 kr

4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	60 180 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 2)	234 555 000 kr
Summa finansiering	294 735 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.
Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet.

5. Kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader

Ränta	1 504 500
Amortering år 1	601 800

Avskrivning av byggnad kommer att göras utifrån en linjär avskrivningsplan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.

Summa kapitalkostnader 2 106 300

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	3 279 900
Summa driftskostnad	3 279 900

Kommunal Fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt, lokaler	9 240

Summa kostnader 5 395 440

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter 3 947 000

Övriga intäkter

Hysesintäkter, lokaler 122 000

Bredband/Kabel-TV/IP-telefoni 313 200

Hushållsel, enligt individuell mätning 434 400

Varm- o kallvatten, enligt individuell mätning 591 600

Övriga intäkter, Fastighetsskatt mm 187 840

Summa intäkter 5 596 040

Överskott 200 600

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 40,00 kr/m² BOA. 200 600

Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2024.

RESULTAT 0

6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad 58 771 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 46 771 kr/kvm

Belåning 12 000 kr/kvm

Driftskostnad år 1, (inkl arvoden) 654 kr/kvm

Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering) 420 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, exkl TV/bredband/IP-telefon, hushållsel och vatten 787 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, gruppavtal TV/bredband/IP-telefoni 62 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, kall- och varmvatten, schablon 118 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, hushållsel, schablon 87 kr/kvm

Avsättning yttre reparationsfond, år 1 40 kr/kvm

Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om ca 100 år 411 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea BOA. (BOA= 5 015 m²)

7. Budget och prognoser år 1 - 16

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kostnader																
Kapitalkostnader räntor 1)	1 504 500 kr	1 489 455 kr	1 474 019 kr	1 458 181 kr	1 441 932 kr	1 410 312 kr	1 393 901 kr	1 377 580 kr	1 361 259 kr	1 344 938 kr	1 328 617 kr	1 312 296 kr	1 295 975 kr	1 279 654 kr	1 263 333 kr	1 247 012 kr
Avskrivningar 1)	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr	2 061 220 kr
Summa kapitalkostnad	3 565 720 kr	3 550 675 kr	3 535 239 kr	3 519 401 kr	3 503 152 kr	3 371 532 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr	3 439 800 kr
Driftskostnader inkl arvoden 2)	3 279 900 kr	3 345 498 kr	3 412 408 kr	3 480 656 kr	3 550 269 kr	3 621 275 kr	3 692 281 kr	3 763 287 kr	3 834 293 kr	3 905 299 kr	3 976 305 kr	4 047 311 kr	4 118 317 kr	4 189 323 kr	4 260 329 kr	4 331 335 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 3)	9 240 kr	9 425 kr	9 613 kr	9 806 kr	10 002 kr	10 202 kr	10 402 kr	10 602 kr	10 802 kr	11 002 kr	11 202 kr	11 402 kr	11 602 kr	11 802 kr	12 002 kr	12 202 kr
Summa kostnader	6 854 860 kr	6 905 598 kr	6 957 260 kr	7 009 863 kr	7 063 423 kr	7 403 009 kr	7 518 382 kr	7 633 755 kr	7 749 128 kr	7 864 501 kr	7 979 874 kr	8 095 247 kr	8 210 620 kr	8 325 993 kr	8 441 366 kr	8 556 739 kr
Intäkter																
Årsavgifter bostäder 4)	3 947 000 kr	4 045 675 kr	4 146 817 kr	4 250 487 kr	4 356 749 kr	4 465 668 kr	4 577 137 kr	4 692 256 kr	4 810 025 kr	4 930 454 kr	5 053 543 kr	5 179 292 kr	5 308 701 kr	5 441 770 kr	5 579 509 kr	5 721 508 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	434 400 kr	443 088 kr	451 950 kr	460 989 kr	470 209 kr	479 613 kr	489 212 kr	499 006 kr	509 005 kr	519 209 kr	529 618 kr	540 232 kr	551 056 kr	562 090 kr	573 334 kr	584 645 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhetsavgift 6)	591 600 kr	603 432 kr	615 501 kr	627 811 kr	640 367 kr	653 174 kr	666 228 kr	679 541 kr	693 110 kr	706 935 kr	720 916 kr	735 054 kr	749 349 kr	763 792 kr	778 384 kr	793 025 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	313 200 kr	319 464 kr	325 853 kr	332 370 kr	339 018 kr	345 798 kr	352 700 kr	359 725 kr	366 865 kr	374 119 kr	381 488 kr	388 963 kr	396 544 kr	404 231 kr	411 924 kr	419 624 kr
Övriga intäkter	309 840 kr	316 037 kr	322 358 kr	328 805 kr	335 381 kr	342 088 kr	348 919 kr	355 865 kr	362 916 kr	370 073 kr	377 336 kr	384 705 kr	392 176 kr	399 749 kr	407 424 kr	415 104 kr
Totalt	5 596 040 kr	5 727 696 kr	5 862 478 kr	6 000 462 kr	6 141 723 kr	6 286 342 kr	6 435 260 kr	6 588 380 kr	6 740 600 kr	6 891 924 kr	7 048 352 kr	7 209 885 kr	7 376 624 kr	7 538 667 kr	7 705 910 kr	7 878 353 kr
Årets resultat	-1 258 820 kr	-1 177 902 kr	-1 094 782 kr	-1 009 401 kr	-921 700 kr	-1 116 667 kr	-1 231 022 kr	-1 350 877 kr	-1 475 752 kr	-1 605 627 kr	-1 740 522 kr	-1 880 437 kr	-2 025 372 kr	-2 175 327 kr	-2 330 302 kr	-2 490 297 kr
Avsättning yttre reparationsfond	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	225 899 kr	230 387 kr	234 934 kr	239 541 kr	244 209 kr	248 937 kr	253 725 kr	258 563 kr	263 451 kr	268 389 kr
Fritt eget kapital	-1 459 420 kr	-1 382 514 kr	-1 303 486 kr	-1 222 280 kr	-1 138 835 kr	-1 338 146 kr	-1 537 123 kr	-1 746 084 kr	-1 955 048 kr	-2 164 012 kr	-2 372 976 kr	-2 581 939 kr	-2 790 903 kr	-2 999 867 kr	-3 208 831 kr	-3 417 795 kr
Kassaflödesprognos																
Summa intäkter	5 596 040 kr	5 727 696 kr	5 862 478 kr	6 000 462 kr	6 141 723 kr	6 286 342 kr	6 435 260 kr	6 588 380 kr	6 740 600 kr	6 891 924 kr	7 048 352 kr	7 209 885 kr	7 376 624 kr	7 538 667 kr	7 705 910 kr	7 878 353 kr
Summa kostnader	6 854 860 kr	6 905 598 kr	6 957 260 kr	7 009 863 kr	7 063 423 kr	7 403 009 kr	7 518 382 kr	7 633 755 kr	7 749 128 kr	7 864 501 kr	7 979 874 kr	8 095 247 kr	8 210 620 kr	8 325 993 kr	8 441 366 kr	8 556 739 kr
Återföringar avskrivningar	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr	-2 061 220 kr
Kassaflöde från löpande drift	802 400 kr	883 318 kr	966 438 kr	1 051 819 kr	1 139 520 kr	1 230 903 kr	1 327 937 kr	1 430 635 kr	1 539 467 kr	1 654 484 kr	1 775 701 kr	1 903 120 kr	2 036 749 kr	2 176 578 kr	2 322 607 kr	2 474 936 kr
Amorteringar	601 800 kr	617 447 kr	633 500 kr	649 971 kr	666 871 kr	684 209 kr	701 996 kr	720 243 kr	738 950 kr	758 119 kr	777 750 kr	797 843 kr	818 390 kr	839 493 kr	861 047 kr	883 050 kr
Investeringar (yttre fond)	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	225 899 kr	230 387 kr	234 934 kr	239 541 kr	244 209 kr	248 937 kr	253 725 kr	258 563 kr	263 451 kr	268 389 kr
Summa kassaflöde	0 kr	61 259 kr	124 233 kr	188 969 kr	255 514 kr	38 865 kr	161 550 kr	304 171 kr	452 796 kr	606 421 kr	766 046 kr	931 671 kr	1 103 296 kr	1 280 921 kr	1 464 546 kr	1 654 171 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	61 259 kr	185 493 kr	374 462 kr	629 975 kr	668 840 kr	830 390 kr	1 134 561 kr	1 497 357 kr	1 923 778 kr	2 414 824 kr	2 971 495 kr	3 594 291 kr	4 284 112 kr	5 040 958 kr	5 875 129 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korgränta under år 1-5 på 2.5%, under år 6-10 på 3.0% och fr.o.m. år 11 beräknas korgräntan vara 3.5%. Avskrivning på genomsnitt 100 ar.

2) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

3) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.

4) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2.5% årligen.

5) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

6) varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning. Lägenhetsavgift fördelas lika per lgh.

7) gruppvakt gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

7. Budget och prognoser år 1 - 16

Likviditetsbudget

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kostnader																
Kapitalkostnader räntor 1)	1 504 500 kr	1 489 455 kr	1 474 019 kr	1 458 181 kr	1 441 932 kr	1 430 312 kr	1 418 692 kr	1 407 072 kr	1 395 452 kr	1 383 832 kr	1 372 212 kr	1 360 592 kr	1 348 972 kr	1 337 352 kr	1 325 732 kr	1 314 112 kr
Amorteringar 2)	601 800 kr	617 447 kr	633 500 kr	649 971 kr	666 871 kr	684 209 kr	701 547 kr	718 885 kr	736 223 kr	753 561 kr	770 899 kr	788 237 kr	805 575 kr	822 913 kr	840 251 kr	857 589 kr
Summa kapitalkostnad	2 106 300 kr	2 106 902 kr	2 107 519 kr	2 108 153 kr	2 108 803 kr	2 109 441 kr	2 110 079 kr	2 110 717 kr	2 111 355 kr	2 111 993 kr	2 112 631 kr	2 113 269 kr	2 113 907 kr	2 114 545 kr	2 115 183 kr	2 115 821 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	3 279 900 kr	3 345 498 kr	3 412 408 kr	3 480 656 kr	3 550 269 kr	3 621 275 kr	3 692 281 kr	3 763 287 kr	3 834 293 kr	3 905 300 kr	3 976 306 kr	4 047 312 kr	4 118 318 kr	4 189 324 kr	4 260 330 kr	4 331 336 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	9 240 kr	9 425 kr	9 613 kr	9 806 kr	10 002 kr	10 202 kr	10 402 kr	10 602 kr	10 802 kr	11 002 kr	11 202 kr	11 402 kr	11 602 kr	11 802 kr	12 002 kr	12 202 kr
Summa kostnader	5 395 440 kr	5 461 825 kr	5 529 541 kr	5 598 614 kr	5 669 074 kr	5 740 918 kr	5 812 762 kr	5 884 606 kr	5 956 450 kr	6 028 294 kr	6 100 138 kr	6 171 982 kr	6 243 826 kr	6 315 670 kr	6 387 514 kr	6 459 358 kr
Intäkter																
Årsavgifter bostäder 5)	3 947 000 kr	4 045 675 kr	4 146 817 kr	4 250 487 kr	4 356 749 kr	4 465 668 kr	4 577 237 kr	4 691 466 kr	4 808 345 kr	4 927 874 kr	5 050 153 kr	5 176 182 kr	5 306 061 kr	5 439 940 kr	5 578 919 kr	5 723 000 kr
Årsavgifter, hushållsel 6)	434 400 kr	443 088 kr	451 950 kr	460 989 kr	470 209 kr	479 613 kr	489 202 kr	498 971 kr	508 920 kr	519 049 kr	529 358 kr	539 947 kr	550 816 kr	561 965 kr	573 404 kr	585 133 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhetsavgift 7)	591 600 kr	603 432 kr	615 501 kr	627 811 kr	640 367 kr	653 174 kr	666 229 kr	679 544 kr	693 119 kr	706 954 kr	721 059 kr	735 434 kr	750 079 kr	764 994 kr	780 179 kr	795 634 kr
Årsavgift, TV/bredband,gruppavtal 8)	313 200 kr	319 464 kr	325 853 kr	332 370 kr	339 018 kr	345 798 kr	352 702 kr	359 831 kr	367 085 kr	374 464 kr	381 968 kr	389 597 kr	397 351 kr	405 230 kr	413 234 kr	421 363 kr
Hysesintäkt, lokal mm	309 840 kr	316 037 kr	322 358 kr	328 805 kr	335 381 kr	342 088 kr	348 919 kr	355 875 kr	362 956 kr	370 162 kr	377 493 kr	384 949 kr	392 530 kr	400 236 kr	408 067 kr	416 023 kr
Totalt	5 596 040 kr	5 727 696 kr	5 862 478 kr	6 000 462 kr	6 141 723 kr	6 286 342 kr	6 434 961 kr	6 587 680 kr	6 745 499 kr	6 908 422 kr	7 076 550 kr	7 249 879 kr	7 428 413 kr	7 612 152 kr	7 801 196 kr	8 000 000 kr
Avsättning till yttre reparationsfond 9)	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	225 899 kr	230 396 kr	234 971 kr	239 624 kr	244 356 kr	249 167 kr	254 057 kr	259 026 kr	264 074 kr	269 201 kr
Resultat	0 kr	61 259 kr	124 233 kr	188 969 kr	255 514 kr	328 423 kr	407 712 kr	493 584 kr	587 055 kr	688 298 kr	797 526 kr	914 850 kr	1 040 276 kr	1 174 900 kr	1 318 825 kr	1 472 977 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korgränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korgräntan vara 3,5%.
2) amortering ökar varje år med 2,6% (ej procentenheter), avskrivning kommer att göras linjärt vilket kan innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.
3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

4) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.
5) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2,5% årligen.

6) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.
7) varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

Lägenhetsavgift avseende vatten fördelas lika per lgh.

8) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

9) schablonavsättning med 40 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2024. Avsättningen beräknas öka med 2% årligen.

8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Balkong, Fransk balkong, Löft	Andelstal (%)	Insats, kr	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Bredband / Kabel-TV	Årsavgift inkl bredband/ Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband/ Kabel-TV	Schablon hushållsel kr/mån	Schablon vatten kr/mån inkl lägenhetsavgift	Beräknad månadskostnad inkl hushållsel och vatten
1101	168	B	2,766647%	4 845 000	109 200	2 160	111 360	9 280	1 000	1 000	11 280
1201	173	B	2,849038%	4 880 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000	1 000	11 551
1301	173	B	2,849038%	4 915 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000	1 000	11 551
1501	168	B	2,766647%	4 950 000	109 200	2 160	111 360	9 280	1 000	1 000	11 280
1502	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1503	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1504	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1505	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1506	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1507	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1508	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1509	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1510	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1511	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1512	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1513	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1514	30	F	0,630248%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1515	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1516	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1517	24	B	0,515934%	1 345 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1518	24	B	0,515934%	1 345 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1519	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1520	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1521	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1522	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1523	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1524	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1525	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1526	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377

1527	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1528	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1529	24	B	0,515934%	1 345 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1530	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1531	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1532	24	B	0,515934%	1 330 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1533	24	B	0,515934%	1 345 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1534	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1535	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1536	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1537	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1538	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1539	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1540	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1541	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1542	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	250	300	2 803
1543	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	250	300	2 803
1544	30	B	0,630248%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	300	300	2 853
1601	173	B	2,849038%	4 985 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000	1 000	11 551
1602	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1603	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1604	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1605	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1606	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1607	24	B	0,515934%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1608	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1609	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1610	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1611	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1612	30	B	0,630248%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1613	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1614	30	B	0,630248%	1 445 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1615	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1616	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1617	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1618	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377

1619	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1620	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1621	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1622	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1623	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1624	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1625	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1626	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1627	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1628	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1629	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1630	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1631	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1632	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1633	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1634	50	B	0,986872%	2 040 000	38 952	2 160	41 112	3 426	300	400	4 126
1701	173	B, B	2,849038%	5 020 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000	1 000	11 551
1702	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1703	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1704	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1705	24	B	0,515934%	1 450 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1706	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1707	24	B	0,515934%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1708	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1709	24	B	0,515934%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1710	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1711	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1712	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1713	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1714	30	B	0,630248%	1 485 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1715	24	B	0,515934%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1716	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1717	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1718	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1719	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1720	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377

1721	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1722	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	400	300	2 577
1723	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1724	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1725	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1726	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1727	24	B	0,515934%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1728	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1729	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1730	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1731	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1732	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1733	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1734	50	B	0,986872%	2 090 000	38 952	2 160	41 112	3 426	300	400	4 126
1801	168	B, B	2,766647%	5 055 000	109 200	2 160	111 360	9 280	1 000	1 000	11 280
1802	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1803	24	B	0,515934%	1 425 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1804	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1805	24	B	0,515934%	1 440 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1806	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1807	24	B	0,515934%	1 410 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1808	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1809	24	B	0,515934%	1 455 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1810	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1811	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1812	30	B	0,630248%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1813	24	B	0,515934%	1 425 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1814	30	B	0,630248%	1 505 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1815	24	B	0,515934%	1 455 000	20 364	2 160	22 524	1 877	400	300	2 577
1901	173	B, B, L	2,849038%	5 155 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000	1 000	11 551
1902	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1903	24	B, L	0,515934%	1 655 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1904	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1905	24	B, L	0,515934%	1 610 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1906	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1907	24	B, L	0,515934%	1 640 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377

1908	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1909	24	B, L	0,515934%	1 625 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1910	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1911	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1912	30	B, L	0,630248%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1913	24	B, L	0,515934%	1 655 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1914	30	B, L	0,630248%	1 705 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1915	24	B, L	0,515934%	1 625 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
	5015		100,00%	234 555 000	3 947 016	313 200	4 260 216	355 018	36 200	49 300	440 518

B = Balkong
F = fransk balkong
L = Loft

9. Känslighetsanalys

Räntekostnader	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån 1)	60 180 000 kr	59 578 200 kr	58 960 753 kr	58 327 253 kr	57 677 281 kr	57 010 411 kr	53 406 784 kr	49 309 684 kr
Korgränta 2)	1 504 500 kr	1 489 455 kr	1 474 019 kr	1 458 181 kr	1 441 932 kr	1 710 312 kr	1 869 237 kr	1 725 839 kr
om räntebökning 1%	601 800 kr	595 782 kr	589 608 kr	583 273 kr	576 773 kr	570 104 kr	534 068 kr	493 097 kr
Räntebökning / kvm / år	120 kr	119 kr	118 kr	116 kr	115 kr	114 kr	106 kr	98 kr
Räntebökning / kvm / månad	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	9 kr	9 kr	8 kr
om räntebökning 2%	1 203 600 kr	1 191 564 kr	1 179 215 kr	1 166 545 kr	1 153 546 kr	1 140 208 kr	1 068 136 kr	986 194 kr
Räntebökning / kvm / år	240 kr	238 kr	235 kr	233 kr	230 kr	227 kr	213 kr	197 kr
Räntebökning / kvm/månad	20 kr	20 kr	20 kr	19 kr	19 kr	19 kr	18 kr	16 kr
Föresättningar:								
	1) Amortering beräknas öka med 2,6% (ej procentenheter) per år							
	2) Korgränta beräknas år 1-5 till 2,5%, år 6-10 till 3,0% samt från år 11 till 3,5%							
<u>Driftskostnader</u>								
Driftskostnader	3 279 900 kr	3 345 498 kr	3 412 408 kr	3 480 656 kr	3 550 269 kr	3 621 275 kr	3 998 180 kr	4 414 314 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	3 312 699 kr	3 378 953 kr	3 446 532 kr	3 515 463 kr	3 585 772 kr	3 657 487 kr	4 038 161 kr	4 458 456 kr
Driftskostnadsökning	32 799 kr	33 455 kr	34 124 kr	34 807 kr	35 503 kr	36 213 kr	39 981 kr	44 142 kr
Ökning / kvm / år	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	8 kr	9 kr
Ökning / kvm / månad	1 kr	0 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	65 598 kr	66 910 kr	68 248 kr	69 613 kr	71 005 kr	72 425 kr	79 962 kr	88 284 kr
Ökning / kvm / år	13 kr	13 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	16 kr	18 kr
Föresättningar:								
	Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader							
	Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen							
	Uppläten yta 5 015 kvm							

10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Urban Hike & Bike, har upprättat denna kostnadskalkyl enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt.

De angivna ytorna har beräknats genom mätning på framtagna ritningar.

Fastighetsförsäkringen innefattar, förutom skada genom vatten och brand, även skadedjur och styrelseansvar.

Vid färdigställandet kommer föreningen att skattemässigt klassificeras som äkta privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt K3, huvudregelverket för ekonomiska föreningar, och komponentavskrivning kommer att göras.

Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlagga vissa konsumtionsavgifter etc.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdig-ställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan ske med anledning härav.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av kalkylen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 12 oktober 2020
Bostadsrättsföreningen Urban Hike & Bike


Julia Planting


Mikael Ahrbom

Runar Djurhuus Hållörsson
