



**KOSTNADS -  
KALKYL**

# Kostnads kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Kvarnhusen

upprättad i januari 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 Kvarnhusen (org nr 769633-4114) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 29 november 2016. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får också omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Tillträde kommer att ske under mars-april 2021. Upplåtelse kommer att påbörjats i januari 2021.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Vårdsätra 28:5 i Uppsala genom att först förvärva samtliga aktier i OOF Vårdsätra 3 AB (org nr 559092-2745) och därefter förvärva fastigheten från bolaget. Förvärvet är inte en underprisöverlåtelse. Förfarings sättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Som garant för projektet kommer OOF Bostad AB (org nr 559004-8277), i särskilt skriftligt avtal med föreningen åta sig följande:

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast sista juni 2021 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 senast 2021-12-30,

att OOF Vårdsätra 3 AB inte haft några verksamhetsfrämmande kostnader

att betala samtliga kostnader avseende likvidationen av OOF Vårdsätra 3 AB,

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

På fastigheten uppförs två huskroppar innehållande 12 bostadslägenheter om totalt 1 818 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är 150 eller 152 kvadratmeter vardera där varje lägenhet har två parkeringsplatser, 1 utomhusförråd, balkong samt uteplats.

OOF Bostad AB ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta görs första månadskiftet efter att slutfinansieringen är placerad. Detta beräknas ske senast 30 juni 2021.

Fastigheterna kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrade. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter. Offert på försäkringen har erhållits från Trygg Hansa Försäkring.

Förskottsgaranti kommer att ställs hos Bolagsverket genom Gar-Bo AB innan några förskott erläggs.

De i denna plan redovisade driftskostnaderna är föreningens preliminära kostnader. Planen är baserade på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Vikvägen, Uppsala
Fastighetsbeteckning:	Uppsala Vårdsätra 28:5
Planförhållanden	Detaljplan 2014-10-02, akt 0380-P2014/27

Inteckningar	Maximalt 16 362 000 kr vid projektets färdigställande
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering.
Ytor	4 245 kvm mark, 1 818 kvm BOA
Gemensamhetsanläggning	Kommer att bildas för gemensamma ytor i gata
Parkeringsplatser	24 st utomhusparkeringar, två till varje lägenhet.
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 220 Småhusenhet bebyggd
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	Byggnad 31 020 000 kr, mark 10 392 000 kr totalt 41 412 000 kr

#### Tekniska förhållanden

##### Byggnaden

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerad trästomme
Fasad	Trä
Ytterväggar	Träregelstomme
Yttertak	Takpapp
Sophantering	Plats för sopkärl på framsidan vid respektive hus
Fönster	Treglasfönster
Uppvärmning	Värme och varmvatten via frånluftvärmepump. Varje lägenhet har eget abonnemang gällande elleverans för hushållsel och värme/varmvatten med egen vald leverantör. Betalning görs direkt från medlem till leverantören. Vattenburen golvvärme med elburen golvvärme i vissa utrymmen.
Ventilation	Via frånluftvärmepump
Vatten/avlopp	Varje lägenhet är ansluten till det kommunala VA-nätet. Varje lägenhet vidaredebiteras av föreningen gällande egen kallvattenförbrukning
Förråd	1 st utomhus utan isolering
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	Lägenheter i 2 plan med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv, trappor i trä, tvättmaskin och torktumlare, golvvärme på både bottenplan och på plan 1.
Kök	Induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl/frys i enlighet med planritning
Badrum/WC, bv	Klinker/natursten på golv, kakel/natursten på vägg, spegelbelysning, vägghängd toalett, handfat med kommod och spegel. Takdusch i enlighet med planritning.

Badrum/WC, öv	Klinker/natursten på golv, kakel/natursten på vägg, spegelbelysning, vägghängd toalett, handfat, badrumsskåp, Badkar i enlighet med planritning.
Tvätt/teknik	Klinker på golv, målade väggar med kakel på mindre yta, städskåp, värmepump, tvättmaskin och torktumlare.
Interiör	Alla väggar och innerväggar med gips på regelverk.
Media	Fiber till varje lägenhet via IP-Only. TV, IP-telefoni och internet via bredband enligt individuella avtal direkt mellan bostadsrättsinnehavaren och leverantören.
EI	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet har eget abonnemang gällande elleverans för hushållsel och värme/varmvatten med egen vald leverantör. Betalning görs direkt från medlem till leverantören.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	79 962 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	80 062 000 kr

### 4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	16 362 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 2)	63 700 000 kr
Summa finansiering	80 062 000 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

<b>Kapitalkostnader</b>	
Ränta, år 1 2,5%	409 050
Amortering år 1, 1%	163 620
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.	
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>572 670</b>
<b>Driftskostnader och övriga kostnader</b>	
Driftskostnader 1)	238 120
Styrelsearvoden och sociala avgifter	13 100
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>251 220</b>
Kommunal fastighetsavgift	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>823 890</b>
<b>Årsavgifter</b>	
Årsavgifter, bostadslägenheter	823 610
Årsavgifter, kallvatten	73 000
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>896 610</b>
<b>Summa intäkter</b>	<b>896 610</b>
Överskott	72 720
<b>Avsättning för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll, 40 kr/kvm BOA. 2)	72 720
1) Driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning.	
2) Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2023.	
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>
1). Specifikation driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning. Variation över året förekommer, enskilda poster kan även bli både högre eller lägre.	
Fastighetsskötsel	25 000
Underhåll och serviceavtal	12 000
Elektricitet, förening	15 000
Vatten och uppvärmning	73 000
Renhållning och fastighetsförsäkring	54 000
Administration, revision, övriga kost.	<u>59 120</u>
	<b><u>238 120</u></b>

## 6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	43 983 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	35 039 kr/kvm
Belåning	9 000 kr/kvm
Driftskostnad år 1, (inkl arvoden)	138 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering)	315 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, exkl kallvatten	458 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, beräknad kostnad kallvatten	40 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond, år 1	40 kr/kvm
Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om 100 år	330 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA= 1 818 kvm).

## 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	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
<b>Kostnader</b>																
Kapitalkostnader räntor 1)	409 050 kr	404 960 kr	400 763 kr	401 214 kr	392 039 kr	465 007 kr	181 312 kr	186 026 kr	211 500 kr	240 462 kr	211 500 kr	240 462 kr	211 500 kr	240 462 kr	211 500 kr	240 462 kr
Amorteringar 2)	572 670 kr	572 834 kr	573 001 kr	577 931 kr	573 350 kr	651 033 kr	573 350 kr	651 033 kr	573 350 kr	719 716 kr	573 350 kr	719 716 kr	573 350 kr	719 716 kr	573 350 kr	719 716 kr
Summa kapitalkostnad	981 720 kr	977 794 kr	973 764 kr	979 145 kr	965 389 kr	1 116 040 kr	965 389 kr	1 116 040 kr	965 389 kr	1 139 432 kr	965 389 kr	1 139 432 kr	965 389 kr	1 139 432 kr	965 389 kr	1 139 432 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	251 220 kr	256 244 kr	261 369 kr	266 597 kr	271 929 kr	277 367 kr	271 929 kr	277 367 kr	271 929 kr	306 236 kr	271 929 kr	306 236 kr	271 929 kr	306 236 kr	271 929 kr	306 236 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	823 890 kr	829 078 kr	834 371 kr	844 528 kr	845 279 kr	928 400 kr	845 279 kr	928 400 kr	845 279 kr	1 025 952 kr	845 279 kr	1 025 952 kr	845 279 kr	1 025 952 kr	845 279 kr	1 025 952 kr
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter bostäder 5)	823 610 kr	844 200 kr	865 305 kr	886 938 kr	909 111 kr	931 839 kr	79 018 kr	80 598 kr	88 987 kr	98 248 kr	88 987 kr	98 248 kr	88 987 kr	98 248 kr	88 987 kr	98 248 kr
Årsavgifter, vatten 6)	73 000 kr	74 460 kr	75 949 kr	77 468 kr	79 018 kr	80 598 kr	79 018 kr	80 598 kr	79 018 kr	88 987 kr	79 018 kr	80 598 kr	79 018 kr	88 987 kr	79 018 kr	80 598 kr
Totalt	896 610 kr	918 660 kr	941 254 kr	964 406 kr	988 129 kr	1 012 437 kr	988 129 kr	1 012 437 kr	988 129 kr	1 143 277 kr	988 129 kr	1 012 437 kr	988 129 kr	1 143 277 kr	988 129 kr	1 291 081 kr
Avsättning till yttre rep.fond 7)	72 720 kr	74 174 kr	75 658 kr	77 171 kr	78 714 kr	80 289 kr	78 714 kr	80 289 kr	78 714 kr	88 645 kr	78 714 kr	80 289 kr	78 714 kr	88 645 kr	78 714 kr	97 872 kr
Resultat	0 kr	15 408 kr	31 226 kr	42 707 kr	64 135 kr	3 748 kr	64 135 kr	3 748 kr	64 135 kr	28 680 kr	64 135 kr	3 748 kr	64 135 kr	28 680 kr	64 135 kr	55 410 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) kommunal fastighetsavgift utgår från år 16.
- 5) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2,5% årligen.
- 6) kallvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.
- 7) schablonavsättning med 40 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2023. Avsättningen beräknas öka med 2% årligen.

## 8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Typ	Balkong/ uteplats	Andelstal (%)	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insater och upplåtelseavgifter, kr totalt	Årsavgift per år exkl kallvatten	Årsavgift per månad exkl kallvatten	Årsavgift beräknad kallvatten kr/mån	Årsavgift per månad inkl kallvatten
1	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 671 700	5 675 000	68 861	5 738	507	6 245
2	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 171 700	5 175 000	68 861	5 738	507	6 245
3	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 171 700	5 175 000	68 861	5 738	507	6 245
4	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 171 700	5 175 000	68 861	5 738	507	6 245
5	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 171 700	5 175 000	68 861	5 738	507	6 245
6	152	5 RoK	B, U	8,360830	1 003 300	4 471 700	5 475 000	68 861	5 738	507	6 245
7	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 478 300	5 475 000	68 408	5 701	507	6 208
8	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 178 300	5 175 000	68 408	5 701	507	6 208
9	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 178 300	5 175 000	68 408	5 701	507	6 208
10	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 178 300	5 175 000	68 408	5 701	507	6 208
11	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 178 300	5 175 000	68 408	5 701	507	6 208
12	151	5 RoK	B, U	8,305830	996 700	4 678 300	5 675 000	68 408	5 701	507	6 208
	<b>1 818</b>			<b>100,0000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>51 700 000</b>	<b>63 700 000</b>	<b>823 610</b>	<b>68 634</b>	<b>6 084</b>	<b>74 718</b>

Tillkommande kosnader som varje bostadsrättshavare har att erlagga utöver ovan redovisade årsavgift är bl.a. hemförsäkring, värme, varmvatten, hushållsel och kabel-TV/bredband. Varje lägenhet har en frånluftvärmepump för värme och varmvatten med individuell mätning och individuellt abonnemang. Varje lägenhet har även en egen vattenmätare. Kosnaden för kallvatten är beräknad enligt schablon, kosnaden debiteras efter faktisk förbrukning och kan därmed variera. Kosnaden vidarefaktureras från föreningen till varje lägenhet. Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet.



## 9. Känslighetsanalys

Räntekostnader	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån 1)	16 362 000 kr	16 198 380 kr	16 030 506 kr	15 858 267 kr	15 681 550 kr	15 500 238 kr	14 520 469 kr	13 406 531 kr
Korgränta 2)	409 050 kr	404 960 kr	400 763 kr	401 214 kr	392 039 kr	465 007 kr	508 216 kr	469 229 kr
om ränteökning 1%	572 670 kr	566 943 kr	561 068 kr	555 039 kr	548 854 kr	620 010 kr	653 421 kr	603 294 kr
ränteökning	163 620 kr	161 984 kr	160 305 kr	153 825 kr	156 815 kr	155 002 kr	145 205 kr	134 065 kr
Ränteökning / kvm / år	90 kr	89 kr	88 kr	85 kr	86 kr	85 kr	80 kr	74 kr
Ränteökning / kvm / månad	8 kr	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	7 kr	6 kr
om ränteökning 2%	327 240 kr	323 968 kr	320 610 kr	307 650 kr	313 631 kr	310 005 kr	290 409 kr	268 131 kr
Ränteökning / kvm / år	180 kr	178 kr	176 kr	169 kr	173 kr	171 kr	160 kr	147 kr
Ränteökning / kvm/månad	15 kr	15 kr	15 kr	14 kr	14 kr	14 kr	13 kr	12 kr

Företsätningar:

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 år 11 och senare till 3,5%

Driftskostnader	251 220 kr	256 244 kr	261 369 kr	266 597 kr	271 929 kr	277 367 kr	306 236 kr	338 109 kr
Driftskostnader om inflation + 1%	253 732 kr	258 807 kr	263 983 kr	269 263 kr	274 648 kr	280 141 kr	309 297 kr	341 489 kr
Driftskostnadsökning	2 512 kr	2 562 kr	2 614 kr	2 666 kr	2 719 kr	2 774 kr	3 061 kr	3 380 kr
Ökning / kvm / år	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	2 kr	2 kr	2 kr
Ökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	5 024 kr	5 125 kr	5 227 kr	5 332 kr	5 439 kr	5 547 kr	6 123 kr	6 760 kr
Ökning / kvm / år	3 kr	3 kr	3 kr	3 kr	3 kr	3 kr	3 kr	4 kr

Företsätningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen

Upplåten yta 1 818 kvm

## 10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Kvarnhusen 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 erlägga insats och upplåtelseavgift. 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 erlägga vissa konsumtionsavgifter etc.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. 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 planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av kostnadskalkylen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 22 januari 2020

Bostadsrättsföreningen Kvarnhusen



Robert Eek



Christoffer Hemmings



Riccardo Sforzini

