

Kostnadskalkyl

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 bostadrättslägenheter 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. bostadrättstillägget 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 Kammarräten, (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 Kåbo 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 cykelparkeringsplatser
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
Lägenhetsskiljande 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 bofaktablad
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 utomhus bruk.
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv, vattenburen golvvärme.
Kök	Skåp med släta luckor, köksbänk med ho och engrepps blandare, diskmaskin, induktionshäll, kombi-Micro/ugn samt kyl/frys och kolfilterfläkt.
Badrum	Komfortvärme i golv, spegelskåp ovan tvättställ och kommod, vägghängd WC, duschkabin med en glasvägg, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin, alla väggar och innerväggar med gips eller betong.
Interiör	TV, IP-telefoni och bredband enligt gruppavtal.
Media	
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 1).	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

Hyresintäkter, 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/m ² BOA.	200 600
--	---------

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

RESULTAT

0

6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	58 751 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	397 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
<u>Kostnader</u>	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	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
Avskrivningar 1)	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	3 771 532 kr	3 930 457 kr	3 787 059 kr
Driftkostnader 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	3 998 180 kr	4 414 314 kr
Fastighetskatt/fastighetsavgift 3)	9 240 kr	9 425 kr	9 613 kr	9 806 kr	10 002 kr	10 202 kr	11 264 kr	13 791 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	7 939 901 kr	8 538 463 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	5 052 494 kr	5 716 433 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	434 400 kr	443 088 kr	451 950 kr	460 989 kr	470 209 kr	479 613 kr	529 531 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	721 157 kr	796 216 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	313 200 kr	319 464 kr	325 853 kr	332 370 kr	339 018 kr	345 798 kr	381 789 kr	421 526 kr
Övriga intäkter	309 840 kr	316 037 kr	322 358 kr	328 805 kr	335 381 kr	342 088 kr	377 693 kr	417 004 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	7 062 664 kr	7 935 824 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	-877 236 kr	-602 640 kr
Avsättning yttre reparationsfond	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	244 530 kr	269 981 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	-1 121 767 kr	-872 621 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	7 062 664 kr	7 935 824 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	7 939 901 kr	8 538 463 kr
Äterföringar avskrivningar	-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	944 553 kr	1 183 984 kr	1 458 580 kr
Amorteringar	601 800 kr	617 447 kr	633 500 kr	649 971 kr	666 871 kr	684 209 kr	777 904 kr	884 428 kr
Investeringar (yttre fond)	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	244 530 kr	269 981 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
Akkumulerat kassaflöde exklusivt 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) 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 år.
- 2) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen.
- 3) fastighetskatt utgår med 1% på taxeringsvärdet 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.

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

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

7. Budget och prognosar år 1 - 16

Likviditetsbudget

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
	Budget	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	1 710 312 kr	1 869 237 kr	1 725 839 kr
Amorteringar 2)	601 800 kr	617 447 kr	633 500 kr	649 971 kr	666 871 kr	684 209 kr	777 904 kr	884 428 kr
Summa kapitalkostnad	2 106 300 kr	2 106 902 kr	2 107 519 kr	2 108 153 kr	2 108 803 kr	2 394 522 kr	2 647 141 kr	2 610 267 kr
Drifskostnader 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	3 998 180 kr	4 414 314 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	9 240 kr	9 425 kr	9 613 kr	9 806 kr	10 002 kr	10 202 kr	11 264 kr	337 091 kr
Summa kostnader	5 395 440 kr	5 461 825 kr	5 529 541 kr	5 598 614 kr	5 669 074 kr	6 025 998 kr	6 656 584 kr	7 361 672 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	5 052 494 kr	5 716 433 kr
Årsavgifter, hushållsel 6)	434 400 kr	443 088 kr	451 950 kr	460 989 kr	470 209 kr	479 613 kr	529 531 kr	584 645 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhetsavgift 7)	591 600 kr	603 432 kr	615 501 kr	627 811 kr	640 367 kr	653 174 kr	721 157 kr	796 216 kr
Årsavgift, TV/bredband,gruppavtal 8)	313 200 kr	319 464 kr	325 853 kr	332 370 kr	339 018 kr	345 798 kr	381 789 kr	421 526 kr
Hyresintäkt, lokal mm	309 840 kr	316 037 kr	322 358 kr	328 805 kr	335 381 kr	342 088 kr	377 693 kr	417 004 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	7 062 664 kr	7 935 824 kr
Avsättning till yttrre reparationsfond 9)	200 600 kr	204 612 kr	208 704 kr	212 878 kr	217 136 kr	221 479 kr	244 530 kr	269 981 kr
Resultat	0 kr	61 259 kr	124 233 kr	188 969 kr	255 514 kr	38 865 kr	161 550 kr	304 171 kr

- 1) räntekostnaden är beräknad med en korränta under år 1-5 på 2,5%, under år 6-10 på 3,0% och fr.o.m. år 11 beräknas korräntan vara 3,5%.
 2) amortering ökar varje år med 2,6% (ej procentenheter), avskrivning kommer att innehålla att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.

- 3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.
 4) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärdet för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.
 5) fördelar 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 fördelar på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.
 8) gruppavtal gällande TV/bredband fördelar 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 (kv m BOA)	Balkong, Fransk balkong, Loft	Andelstal (%)	Insats, kr	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Bredband / bredband/ Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband/ Kabel-TV	Schablon vatten		Schablon lägenhets- avgift		Beräknad månads- kostnad inkl. hushållsel och vatten
								kr/mån hushållsel	kr/mån lägenhet inkl vatten	kr/mån lägenhet inkl vatten	kr/mån hushållsel	
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	2 377
1620	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1621	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1622	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1623	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1624	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1625	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1626	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1627	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1628	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1629	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1630	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1631	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1632	24	B	0,515934%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1633	24	B	0,515934%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1634	50	B	0,986872%	2 040 000	38 952	2 160	41 112	3 426	300
									4 126
1701	173	B,B	2,849038%	5 020 000	112 452	2 160	114 612	9 551	1 000
1702	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1703	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1704	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1705	24	B	0,515934%	1 450 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1706	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1707	24	B	0,515934%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1708	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1709	24	B	0,515934%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1710	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1711	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1712	30	B	0,630248%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1713	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1714	30	B	0,630248%	1 485 000	24 876	2 160	27 036	2 253	2 753
1715	24	B	0,515934%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1716	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1717	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1718	24	B	0,515934%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1719	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377
1720	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	2 377

1721	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	300	200	2 377
1722	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	300	400	2 577
1723	24	B	0,515934%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	200	2 377
1724	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	300	300	2 377
1725	24	B	0,515934%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	300	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

Balkong

Banking

= trans
= I off

9. Känslighetsanalys

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Räntekostnader							
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
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
om ränteökning 1%	601 800 kr	595 782 kr	589 608 kr	583 273 kr	576 773 kr	570 104 kr	534 068 kr
Ränteökning / kvm / år	120 kr	119 kr	118 kr	116 kr	115 kr	114 kr	106 kr
Ränteökning / kvm / månad	10 kr	9 kr	9 kr				
om ränteökning 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
Ränteökning / kvm / år	240 kr	238 kr	235 kr	233 kr	230 kr	227 kr	213 kr
Ränteökning / kvm/månad	20 kr	20 kr	20 kr	19 kr	19 kr	19 kr	18 kr

Förutsättningar:

- 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%

Driftskostnader	Driftskostnader
3 279 900 kr	3 345 498 kr

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
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
Driftskostnadsökning	32 799 kr	33 455 kr	34 124 kr	34 807 kr	35 503 kr	36 213 kr	39 981 kr
Ökning / kvm / år	7 kr	8 kr					
Ökning / kvm / månad	1 kr	0 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
Ökning / kvm / år	13 kr	13 kr	14 kr	14 kr	14 kr	14 kr	18 kr

Förutsättningar:

- 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 erlägga 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 erlägga vissa konsumtionsavgifter etc.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdig-ställd. Sedan lägenheterna tillträts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetsid 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. hänsätter 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 Halldórsson