

# Kostnadskalkyl

## Bostadsrättsföreningen Urban Hike & Bike

upprättad i juni 2021

### 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. Tillträde beräknas ske i etapper under september-november 2023. Upplåtelse beräknas ske 3 månader innan tillträde.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten ovanpå Käbo 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 januari 2024 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 Käbo 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,

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 månadskiftet efter att slutfinansieringen är placerad. Detta planeras till november 2023.

På fastigheten uppför föreningen en huskropp innehållande 146 bostadslägenheter om totalt 4 857 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 24 och 48 kvadratmeter. Fastigheten är en 3-dimensionell fastighet som placeras ovanpå fastigheten Käbo 80:1. Bildningen av fastigheten ovanpå Käbo 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 bilparkeringsgarage. Bilpool kommer att finnas tillgängligt och kommunalt parkeringsgarage kommer att uppföras i närområdet.

Förskottsgaranti ställs hos Bolagsverket genom Gar-Bo Försäkring AB.

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

## 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 58 284 000 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, 4 857 kvm BOA.
Cykelparkering	Ca 350 cykelparkeringar.
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 320 Hyreshusenhet, bostäder
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	byggnad 99 000 000 kr, mark 40 000 000 kr totalt 139 000 000 kr
<b>Tekniska förhållanden</b>	
<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 bofaktablad
Solceller	Ca 250 kv.m. på yttertak
Gemensamma ytor	I underliggande fastighet ytor för tekniska installationer, miljöstation samt cykelparkering i enlighet med upprättad 3-dimensionell bildning. 4 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	301 369 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	301 469 000 kr

### 4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	58 284 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 2)	243 185 000 kr
Summa finansiering	301 469 000 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	1 457 100
Amortering år 1	582 840

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** 2 039 940

### Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	3 133 620
<b>Summa driftskostnad</b>	<b>3 133 620</b>

Kommunal Fastighetsavgift 0

**Summa kostnader** 5 173 560

### Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter 3 953 080

### Övriga intäkter

Hysesintäkter, lokaler 0

Bredband/Kabel-TV/IP-telefoni 315 360

Hushållsel, enligt individuell mätning 379 200

Varm- o kallvatten, enligt individuell mätning 583 200

Övriga intäkter 137 000

**Summa intäkter** 5 367 840

Överskott 194 280

### Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 40,00 kr/m<sup>2</sup> BOA. 194 280

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

**RESULTAT** 0

## 6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad 62 069 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 50 069 kr/kvm

Belåning 12 000 kr/kvm

Driftskostnad år 1, (inkl arvoden) 645 kr/kvm

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

Årsavgift bostäder år 1, exkl TV/bredband/IP-telefon, hushållsel och 814 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, gruppavtal TV/bredband/IP-telefoni 65 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, kall- och varmvatten, schablon 120 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, hushållsel, schablon 78 kr/kvm

Avsättning yttre reparationsfond, år 1 40 kr/kvm

Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om ca 100 år 447 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea BOA. (BOA= 4 857 m<sup>2</sup>)

## 7. Budget och prognoser år 1 - 16

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16		
<b>Kostnader</b>	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	
Kapitalkostnader räntor 1)	1 457 100 kr	1 442 529 kr	1 427 579 kr	1 412 241 kr	1 396 503 kr	1 656 428 kr	1 656 428 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 810 346 kr	1 671 466 kr
Avskrivningar 1)	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr	2 437 130 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	3 894 230 kr	3 879 659 kr	3 864 709 kr	3 849 371 kr	3 833 633 kr	4 093 558 kr	4 093 558 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 247 476 kr	4 108 596 kr
Drifkostnader inkl avoden 2)	3 133 620 kr	3 196 292 kr	3 260 218 kr	3 325 423 kr	3 391 931 kr	3 459 770 kr	3 459 770 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	3 819 865 kr	4 217 440 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 3)	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	337 091 kr
<b>Summa kostnader</b>	7 027 850 kr	7 075 951 kr	7 124 927 kr	7 174 793 kr	7 225 564 kr	7 553 328 kr	7 553 328 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 663 126 kr
<b>Intäkter</b>																	
Årsavgifter bostäder 4)	3 953 080 kr	4 051 907 kr	4 153 205 kr	4 257 035 kr	4 363 461 kr	4 472 547 kr	4 472 547 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 060 277 kr	5 725 239 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	379 200 kr	386 784 kr	394 520 kr	402 410 kr	410 458 kr	418 667 kr	418 667 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	462 243 kr	510 353 kr
Årsavgifter, varmvatten o lägenhe	583 200 kr	594 864 kr	606 761 kr	618 897 kr	631 274 kr	643 900 kr	643 900 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	710 918 kr	784 910 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	315 360 kr	321 667 kr	328 101 kr	334 663 kr	341 356 kr	348 183 kr	348 183 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	384 422 kr	424 433 kr
Övriga intäkter	137 000 kr	139 740 kr	142 535 kr	145 385 kr	148 293 kr	151 259 kr	151 259 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	167 002 kr	184 384 kr
<b>Totalt</b>	5 367 840 kr	5 494 962 kr	5 625 121 kr	5 758 389 kr	5 894 842 kr	6 034 557 kr	6 034 557 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	7 629 319 kr
<b>Årets resultat</b>	-1 660 010 kr	-1 580 989 kr	-1 499 806 kr	-1 416 404 kr	-1 330 722 kr	-1 518 771 kr	-1 518 771 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 282 480 kr	-1 033 807 kr
Avsättning, yttre reparationsfond	194 280 kr	198 166 kr	202 129 kr	206 171 kr	210 295 kr	214 501 kr	214 501 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	261 475 kr
<b>Fritt eget kapital</b>	-1 854 290 kr	-1 779 155 kr	-1 701 935 kr	-1 622 575 kr	-1 541 017 kr	-1 733 272 kr	-1 733 272 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 519 307 kr	-1 295 283 kr
<b>Kassaflödesprognos</b>																	
Summa intäkter	5 367 840 kr	5 494 962 kr	5 625 121 kr	5 758 389 kr	5 894 842 kr	6 034 557 kr	6 034 557 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	6 784 861 kr	7 629 319 kr
Summa kostnader	7 027 850 kr	7 075 951 kr	7 124 927 kr	7 174 793 kr	7 225 564 kr	7 553 328 kr	7 553 328 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 067 342 kr	8 663 126 kr
Återföringar avskrivningar	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr	-2 437 130 kr
Kassaflöde från löpande drift	777 120 kr	856 141 kr	937 324 kr	1 020 726 kr	1 106 408 kr	918 359 kr	918 359 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 154 650 kr	1 403 323 kr
Amorteringar	582 840 kr	597 994 kr	613 542 kr	629 494 kr	645 861 kr	662 653 kr	662 653 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	753 395 kr	856 564 kr
Investeringar (yttre fond)	194 280 kr	198 166 kr	202 129 kr	206 171 kr	210 295 kr	214 501 kr	214 501 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	236 826 kr	261 475 kr
<b>Summa kassaflöde</b>	0 kr	59 981 kr	121 653 kr	185 061 kr	250 253 kr	41 205 kr	41 205 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	164 428 kr	285 284 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	59 981 kr	181 634 kr	366 695 kr	616 948 kr	658 153 kr	658 153 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	822 581 kr	1 107 864 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%. Avskrivning på genomsnitt 100 år.

2) kostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

3) 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 i

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

## 8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Rum	Balkong, Stort fönster, Loft	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 lägenhets- avgift	Beräknad månads- kostnad inkl. hushållsel och vatten
1401	36	1	B	0,737651%	1 695 000	29 160	2 160	31 320	2 610	250	400	3 260
1402	36	1	B	0,737651%	1 695 000	29 160	2 160	31 320	2 610	250	400	3 260
1403	36	1	B	0,737651%	1 695 000	29 160	2 160	31 320	2 610	250	400	3 260
1404	36	1	B	0,737651%	1 695 000	29 160	2 160	31 320	2 610	250	400	3 260
1405	29	1	B	0,608335%	1 595 000	24 048	2 160	26 208	2 184	200	300	2 684
1406	29	1	B	0,608335%	1 595 000	24 048	2 160	26 208	2 184	200	300	2 684
1407	29	1	B	0,608335%	1 595 000	24 048	2 160	26 208	2 184	200	300	2 684
1408	29	1	B	0,608335%	1 595 000	24 048	2 160	26 208	2 184	200	300	2 684
1409	35	1,5	B, L	0,717009%	1 845 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1410	35	1,5	B, L	0,717009%	1 845 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1411	35	1,5	B, L	0,717009%	1 845 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1501	30	1	SF	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1502	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1503	24	1	B	0,515142%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1504	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1505	24	1	B	0,515142%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1506	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1507	24	1	B	0,515142%	1 360 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1508	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1509	24	1	B	0,515142%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1510	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1511	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1512	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1513	24	1	B	0,515142%	1 375 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1514	30	1	SF	0,629280%	1 095 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1515	24	1	B	0,515142%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1516	48	2	B	0,945893%	2 229 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946

1517	48	2	B	0,945893%	2 279 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1518	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1519	48	2	B	0,945893%	2 205 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1520	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1521	48	2	B	0,945893%	2 205 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1522	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1523	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1524	48	2	B	0,945893%	2 299 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1534	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1535	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1536	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1537	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1538	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1539	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1540	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1541	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1542	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1543	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1544	30	1	B	0,629280%	1 390 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1545	35	1	SF	0,717009%	1 530 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1546	35	1	SF	0,717009%	1 530 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1547	35	1	SF	0,717009%	1 530 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1548	35	1	SF	0,717009%	1 555 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1601	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1602	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1603	24	1	B	0,515142%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1604	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1605	24	1	B	0,515142%	1 390 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1606	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1607	24	1	B	0,515142%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1608	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1609	24	1	B	0,515142%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1610	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1611	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1612	30	1	B	0,629280%	1 430 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1613	24	1	B	0,515142%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377



1614	30	1	B	0,629280%	1 445 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1615	24	1	B	0,515142%	1 405 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1616	48	2	B	0,945893%	2 279 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1617	48	2	B	0,945893%	2 329 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1618	48	2	B	0,945893%	2 299 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1619	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1620	48	2	B	0,945893%	2 299 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1621	48	2	B	0,945893%	2 255 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1622	48	2	B	0,945893%	2 299 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1623	48	2	B	0,945893%	2 299 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1624	48	2	B	0,945893%	2 355 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1634	48	2	B	0,945893%	2 040 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1635	35	1	B	0,717009%	1 655 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1636	35	1	B	0,717009%	1 630 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1637	35	1	B	0,717009%	1 630 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1638	35	1	B	0,717009%	1 655 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1701	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1702	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1703	24	1	B	0,515142%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1704	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1705	24	1	B	0,515142%	1 450 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1706	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1707	24	1	B	0,515142%	1 420 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1708	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1709	24	1	B	0,515142%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1710	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1711	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1712	30	1	B	0,629280%	1 470 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1713	24	1	B	0,515142%	1 435 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1714	30	1	B	0,629280%	1 485 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1715	24	1	B	0,515142%	1 465 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1716	48	2	B	0,945893%	2 335 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1717	48	2	B	0,945893%	2 379 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1718	48	2	B	0,945893%	2 349 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1719	48	2	B	0,945893%	2 305 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1720	48	2	B	0,945893%	2 349 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946

1721	48	2	B	0,945893%	2 305 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1722	48	2	B	0,945893%	2 349 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1723	48	2	B	0,945893%	2 349 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1724	48	2	B	0,945893%	2 399 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1734	48	2	B	0,945893%	2 090 000	37 392	2 160	39 552	3 296	250	400	3 946
1735	35	1	B	0,717009%	1 705 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1736	35	1	B	0,717009%	1 680 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1737	35	1	B	0,717009%	1 680 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1738	35	1	B	0,717009%	1 705 000	28 344	2 160	30 504	2 542	200	300	3 042
1801	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1802	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1803	24	1	B	0,515142%	1 425 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1804	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1805	24	1	B	0,515142%	1 440 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1806	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1807	24	1	B	0,515142%	1 410 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1808	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1809	24	1	B	0,515142%	1 455 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1810	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1811	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1812	30	1	B	0,629280%	1 490 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1813	24	1	B	0,515142%	1 425 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1814	30	1	B	0,629280%	1 505 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1815	24	1	B	0,515142%	1 455 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1816	35	1	B	0,717009%	1 755 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1817	35	1	B	0,717009%	1 730 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1818	35	1	B	0,717009%	1 730 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1819	35	1	B	0,717009%	1 755 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1901	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1902	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1903	24	1	B, L	0,515142%	1 655 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1904	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1905	24	1	B, L	0,515142%	1 610 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1906	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1907	24	1	B, L	0,515142%	1 640 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1908	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753

1909	24	1	B, L	0,515142%	1 625 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1910	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1911	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1912	30	1	B, L	0,629280%	1 690 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1913	24	1	B, L	0,515142%	1 655 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1914	30	1	B, L	0,629280%	1 705 000	24 876	2 160	27 036	2 253	200	300	2 753
1915	24	1	B, L	0,515142%	1 625 000	20 364	2 160	22 524	1 877	200	300	2 377
1916	35	1	B, L	0,717009%	1 955 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1917	35	1	B, L	0,717009%	1 930 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1918	35	1	B, L	0,717009%	1 930 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
1919	35	1	B, L	0,717009%	1 955 000	28 344	2 160	30 504	2 542	250	400	3 192
	<b>4857</b>			<b>100,00%</b>	<b>243 185 000</b>	<b>3 953 088</b>	<b>315 360</b>	<b>4 268 448</b>	<b>355 704</b>	<b>31 600</b>	<b>48 600</b>	<b>435 904</b>

146

B = Balkong

F = fransk balkong

L = Loft

## 9. Känslighetsanalys

### Räntekostnader

Lån 1)

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
58 284 000 kr	57 701 160 kr	57 103 166 kr	56 489 624 kr	55 860 131 kr	55 214 270 kr	51 724 177 kr	47 756 158 kr	
1 457 100 kr	1 442 529 kr	1 427 579 kr	1 412 241 kr	1 396 503 kr	1 656 428 kr	1 810 346 kr	1 671 466 kr	
582 840 kr	577 012 kr	571 032 kr	564 896 kr	558 601 kr	552 143 kr	517 242 kr	477 562 kr	
Ränteökning / kvm / år	120 kr	119 kr	118 kr	116 kr	115 kr	114 kr	106 kr	98 kr
Ränteökning / kvm / månad	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	9 kr	9 kr	8 kr
om ränteökning 2%	1 165 680 kr	1 154 023 kr	1 142 063 kr	1 129 792 kr	1 117 203 kr	1 104 285 kr	1 034 484 kr	955 123 kr
Ränteökning / kvm / år	240 kr	238 kr	235 kr	233 kr	230 kr	227 kr	213 kr	197 kr
Ränteökning / kvm/månad	20 kr	20 kr	20 kr	19 kr	19 kr	19 kr	18 kr	16 kr

Förutsättningar:

- 1) Amortering beräknas öka med 2,6% (ej procentenheter) per år
- 2) Korränta beräknas år 1-5 till 2,5%, år 6-10 till 3,0% samt från år 11 till 3,5%

### Driftskostnader

Driftskostnader	3 133 620 kr	3 196 292 kr	3 260 218 kr	3 325 423 kr	3 391 931 kr	3 459 770 kr	3 819 865 kr	4 217 440 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	3 164 956 kr	3 228 255 kr	3 292 820 kr	3 358 677 kr	3 425 850 kr	3 494 367 kr	3 858 063 kr	4 259 613 kr
Driftskostnadsökning	31 336 kr	31 963 kr	32 602 kr	33 254 kr	33 919 kr	34 598 kr	38 198 kr	42 173 kr
Ökning / kvm / år	6 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%	62 672 kr	63 926 kr	65 204 kr	66 508 kr	67 839 kr	69 195 kr	76 395 kr	84 347 kr
Ökning / kvm / år	13 kr	13 kr	13 kr	14 kr	14 kr	14 kr	16 kr	17 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

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

Upplåten yta 4 857 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 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 21 juni 2021  
Bostadsrättsföreningen Urban Hike & Bike

Julia Planting

Mikael Ahrbom

Runar Djurhuus Halldórsson