

Bostadsrättsföreningen Luthagens Trädgård i Uppsala

769643-8840

Uppsala kommun

Preliminärt underlag inför bokningsavtal.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna BRF-kalkyl är ett preliminärt och icke bindande underlag som ger en bild av föreningens beräknade ekonomi inför tecknande av bokningsavtal. Uppgifterna bygger på föreningens bedömningar och har inte granskats av intygsgivare. Föreningens ekonomi fastställs i den ekonomiska plan som intygsges och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal tecknas. Vid avvikelser gäller den registrerade ekonomiska planen.

Bostadsrättsföreningen Luthagens Trädgård i Uppsala, org.nr. 769643-8840, som registrerats hos Bolagsverket 2026-07-02 har enligt stadgarna registrerade 2026-09-04 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde beräknas ske kvartal 4 2026 - kvartal 1 2027.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Föreningen har 52 bostadsrättslägenheter om totalt 3 591 kvm boarea på fastigheten Uppsala Luthagen 49:2 (Sturegatan 19 A–D och Tegnérsgatan 7). Ombyggnaden genomförs som totalentreprenad av Salu Byggnads AB.

Trion Invest AB garanterar att förvärva lägenheter i projektet som inte har sålts inom 12 månader från avräkningstidpunkten. Föreningens övriga medlemmar belastas därmed inte av kostnader för osålda lägenheter.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp
Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	245 246 250
Beräknad anskaffningskostnad	245 246 250
Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	201 046 250
Lån	41 200 000
Eget kapital i AB ¹⁾	3 000 000
Summa finansiering	245 246 250

1) Motsvarar andra likvida tillgångar utöver fastigheten i aktiebolaget vid fusionernas avslutande.

3. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Summa	41 200 000	1-5 år	3,65	1 503 800
Räntekostnad, år 1				1 503 800
Amortering, år 1 ¹⁾				420 240
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 924 040

1) Föreningen avser amortera motsvarande 1,02 % av föreningens ursprungliga lånebelopp per år.

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA. Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1 **143 640**

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Summa driftskostnader **1 287 575**

Fastighetsskatt garage 56 000

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **56 000**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **3 411 255**

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 541 255
Hyresintäkter garage ¹⁾	720 000
Hyresintäkter förråd ²⁾	150 000

1) Beräknat på 40 garageplatser à 1 500 kr per plats och månad, med 0 % vakans.

2) Beräknat på 13 extra förråd à 700–2 100 kr per förråd och månad, med 0 % vakans.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **3 411 255**

5. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 541 255	708 ¹⁾
Hysesintäkter garage	720 000	
Hysesintäkter förråd	150 000	
Summa intäkter	3 411 255	
Driftskostnader	1 287 575	359
Fastighetsskatt garage	56 000	
Avskrivningar	2 169 736	604
Räntekostnader	1 503 800	
Summa kostnader	5 017 111	
Årets resultat *)	-1 605 856	
Avsättning underhållsfond	143 640	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 411 255	
Summa kostnader	-5 017 111	
Återföring avskrivningar	2 169 736	
Kassaflöde från löpande drift	563 880	157
Amorteringar	-420 240	117
Summa kassaflöde	143 640	40 ¹⁾

¹⁾ Nyckeltal anges i kronor per kvm boarea (3 591 kvm)

*) Årets resultat är negativt på grund av avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten eller årsavgiftens storlek. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar, räntor, amorteringar och avsättning till underhållsfond.

6. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder	2 541 255	2 592 080	2 643 922	2 696 800	2 750 736	2 805 751	3 037 035	3 420 195	3 702 129
Hysesintäkter garage	720 000	734 400	749 088	764 070	779 351	794 938	860 467	969 025	1 048 904
Hysesintäkter förråd	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	201 880	218 522
Summa intäkter	3 411 255	3 479 480	3 549 070	3 620 051	3 692 452	3 766 301	4 076 766	4 591 100	4 969 554
Driftskostnader	1 287 575	1 313 327	1 339 593	1 366 385	1 393 713	1 421 587	1 538 771	1 732 906	1 875 754
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	124 854	135 145
Fastighetsskatt garage	56 000	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	66 925	75 369	81 581
Avskrivningar	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736
Räntekostnader	1 503 800	1 487 411	1 471 021	1 454 632	1 438 243	1 421 853	1 356 296	1 257 960	1 192 402
Summa kostnader	5 017 111	5 027 593	5 038 613	5 050 180	5 062 307	5 075 005	5 131 728	5 360 824	5 454 619
Årets resultat	-1 605 856	-1 548 113	-1 489 543	-1 430 129	-1 369 855	-1 308 703	-1 054 963	-769 724	-485 064
Avsättning underhållsfond	143 640	143 640	143 640	143 640	143 640	143 640	143 640	143 640	143 640
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-1 605 856	-3 153 969	-4 643 512	-6 073 641	-7 443 497	-8 752 200	-13 357 320	-18 394 629	-20 767 299
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 411 255	3 479 480	3 549 070	3 620 051	3 692 452	3 766 301	4 076 766	4 591 100	4 969 554
Summa kostnader	-5 017 111	-5 027 593	-5 038 613	-5 050 180	-5 062 307	-5 075 005	-5 131 728	-5 360 824	-5 454 619
Återföring avskrivningar	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736	2 169 736
Kassaflöde från löpande drift	563 880	621 623	680 193	739 607	799 881	861 033	1 114 773	1 400 012	1 684 672
Amorteringar	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240	-420 240
Summa kassaflöde	143 640	201 383	259 953	319 367	379 641	440 793	694 533	979 772	1 264 432
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	143 640	345 023	604 976	924 343	1 303 983	3 443 107	8 617 535	12 958 190
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	157	213	285	374	480	1 076	2 517	3 726
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376	2 313 376
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,65%	3,65%	3,64%	3,64%	3,64%	3,64%	3,62%	3,60%	3,59%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591	3 591

Årsavgifterna har i prognosen räknats upp med 2 % per år. Prognosen är preliminär och bygger på antaganden om ränta, inflation och kostnadsutveckling.

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	2 541 255	2 592 080	2 643 922	2 696 800	2 750 736	2 805 751	3 037 035	3 420 195	3 702 129
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	708	722	736	751	766	781	846	952	1 031
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 953 255	2 999 878	3 047 517	3 096 193	3 145 927	3 196 739	3 411 213	3 769 159	4 034 283
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	822	835	849	862	876	890	950	1 050	1 123
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	115	114	112	111	110	109	104	97	92
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	3 365 255	3 407 675	3 451 112	3 495 586	3 541 117	3 587 727	3 785 392	4 118 123	4 366 437
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	937	949	961	973	986	999	1 054	1 147	1 216
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	229	227	225	222	220	218	208	194	185
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	2 541 255	2 596 816	2 653 630	2 711 727	2 771 136	2 831 889	3 088 977	3 540 315	3 870 160
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	708	723	739	755	772	789	860	986	1 078
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	7	14	33	47
Nettoutbetalningar +/-	0	4 736	9 708	14 927	20 400	26 138	51 942	120 121	168 031
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	2 541 255	2 601 552	2 663 433	2 726 946	2 792 139	2 859 062	3 145 114	3 677 923	4 070 273
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	708	724	742	759	778	796	876	1 024	1 133
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	5	8	12	15	30	72	103
Nettoutbetalningar +/-	0	9 472	19 511	30 146	41 403	53 311	108 079	257 729	368 144

8. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	68 295
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	55 986
3. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	708
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	74,50%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	11 473
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	359
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	0
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt. ³⁾	0
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	157

¹⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

²⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea) samt eventuell hyresrätt (boarea och lokalarea). Saknas yta upplåten med hyresrätt beräknas nyckeltalet endast på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

³⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med hyresrätt (boarea och lokalarea). Om yta upplåten med hyresrätt saknas sätts nyckeltalet till 0.