

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Emiles Trädgård

upprättad i maj 2024

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 Emiles Trädgård, org nr 769642-3776, har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 17 april 2024. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokaler och parkeringar. 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 maj-juni 2027. Upplåtelse kommer att påbörjats i januari 2027.

Bostadsrättsföreningen planerar att förvärva fastigheten Uppsala Kåbo 80:1 genom att först förvärva samtliga aktier i Hike and Bike Hyresbostad AB (org nr 559321-7275) och därefter förvärva fastigheten från bolaget. Förvärvet är inte en underprisöverlåtelse. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

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

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast 31 september 2027 samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att garantera hyresintäkter och på lokalerna belöpande fastighetsskatt under 36 månader från slutbesiktning av föreningens byggnader, dock senast 31 september 2027,

att bostadsrättsföreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k äkta bostadsrättsförening senast 31 december 2027,

att Hike and Bike Hyresbostad AB inte haft några verksamhetsfrämmande kostnader,

att betala samtliga kostnader avseende likvidationen av Hike and Bike Hyresbostad AB,

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

På fastigheten uppförs 4 huskroppar innehållande 99 bostadslägenheter om totalt 9 685 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 35 - 282 kvadratmeter där varje lägenhet har en uteplats eller balkong Några lägenheter har flera balkonger och terrass. Se respektive bofaktablad. På fastigheten finns även några lokaler om totalt ca 1 000 kvm lokalyta samt källare med parkeringsgarage, cykelrum, teknikrum mm. Föreningen kommer även att inneha 2 stycken övernattningslägenheter.

Rosendal Fastigheter i Uppsala AB ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta planeras att göras första månadsskiftet efter att Uppsala Kommuns slutgiltigt slutbesked har erhållits. Detta beräknas ske senast 31 december 2027.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningens försäkring kommer att upphandlas inför första inflyttning.

Föreningen kommer att momsregistreras för hantering av hushållsel, varm- och kallvatten samt parkeringar i källarplan.

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

Den investeringsmoms som kommer att utbetalas till Brf Emiles Trädgård skall utbetalas till Rosendal Fastigheter i Uppsala AB via s.k.tilläggsköpeskilling och skall ej avräknas från redovisad förvärvskostnad.

Säkerheter kommer att ställas för bokningsavgifter, förskott, och insatser inkl upplåtelseavgifter.

2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Sandbigatan 27 – 29, Sidenbigatan 30 – 32 i Uppsala
Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kåbo 80:1
Planförhållanden	0380-P2016/6
Inteckningar	Maximalt 500 000 000 kr vid projektets färdigställande
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering.
Ytor	3 737 kvm mark, 9 685 kvm BOA, 1 000 kvm LOA
Parkeringsplatser	78 st garageparkeringsplatser
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	Byggnad 308 600 000 kr, mark 108 160 000 kr totalt 416 760 000 kr
Tekniska förhållanden	
<u>Byggnaden</u>	
Grundläggning	Pålad fribärande betongplatta
Stomme	Betongstomme för lokalerna, två nedersta våningarna mot öst Alla bostäder utförs i träkonstruktion
Fasad	Putsad fasad Falsad metallfasad på sockelvåning, trapphus och fläktrum. Indragna balkonger har liknande falsad metallfasad.
Ytterväggar	
Yttertak	Takterass mot syd, örtsedum mot norr, öst och väst samt runt fläktrum och terrasser
Solceller	Ca 500 kvadratmeter
Sophantering	2 miljörum med sopsortering
Fönster	Treglasfönster
Uppvärmning	Värme och varmvatten via fjärrvärme. Huvudsakligen vattenburen golvvärme.
Ventilation	Värmeåtervinning via centralt ventilationssystem.
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Varje lägenhet vidaredebiteras av föreningen gällande egen vattenförbrukning.
Förråd	1 st till varje lägenhet.
Posthantering	Postfack uppsatta i trapphus.

Lägenheter

Lägenheter	Lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv, vattenburen golvvärme.
Kök	Induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro, kyl/frys i enlighet med planritning
Badrum/WC	Klinker på golv, kakel på vägg, spegel, spegelbelysning, toalett, handfat med kommod. Takdusch i enlighet med planritning.
Interiör	Alla väggar och innerväggar med OSB och gips på regelverk.
Media	Fiber till varje lägenhet via gruppavtal. Varje lägenhet vidaredebiteras för dess kostnad.
EI	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet vidaredebiteras för dess kostnad.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	837 505 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	200 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	837 705 000 kr

Den investeringsmoms som kommer att utbetalas till Brf Emiles Trädgård skall utbetalas till Rosendal Fastigheter i Uppsala AB via s.k.tilläggsköpeskilling och skall ej avräknas från ovan redovisad förvärvskostnad.

4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	0 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 2)	837 705 000 kr
Summa finansiering	837 705 000 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	0
Amortering år 1	0

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

Summa kapitalkostnader 0

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader 1)	5 618 300
Styrelsearvoden och sociala avgifter	155 000

Summa driftskostnader 5 773 300

Fastighetsskatt lokaler och garage 237 600

Summa kostnader 6 010 900

Årsavgifter

Årsavgifter, bostadslägenheter 3 145 000

Årsavgifter, hushållsel, varm- och kallvatten, bredband/TV 1 852 300

Summa årsavgifter 4 997 300

Övriga intäkter

Lokal- och parkeringsintäkter, fastighetsskatt 3 213 600

Summa intäkter 8 210 900

Överskott 2 200 000

Avsättning för yttre underhåll. 2) 2 200 000

1) Driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning.

2) Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2028.

RESULTAT 0

1) Specifikation driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning. Variation över året förekommer, enskilda poster kan även bli både högre eller lägre.

Fastighetsskötsel och snöröjning, vicevärd 1 300 000

Hiss, besiktningar, underhåll och serviceavtal 555 000

El, värme, vatten och renhållning 2 540 000

Fastighetsförsäkring/TV och bredband 387 600

Administration, revision, övriga kostnader 835 700

5 618 300

6. Nyckeltal

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadrat upplåten yta (BOA 9 685 kvm).

Anskaffningskostnad 86 495 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 86 495 kr/kvm

Belåning 0 kr/kvm

Driftskostnad år 1, (inkl arvoden) 596 kr/kvm

Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering) 0 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, exkl el, vatten samt TV/bredband/IP-telefon 325 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, hushållsel, vatten, beräknad 167 kr/kvm

Årsavgift bostäder år 1, gruppavtal TV/bredband 25 kr/kvm

Avsättning yttre reparationsfond, år 1 227 kr/kvm

Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om 100 år 640 kr/kvm

7. Budget och prognoser år 1 - 16

	Resultatbudget							
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 10	år 20
<u>Kostnader</u>	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avskrivningar 1)	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr
Summa kapitalkostnad	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr	6 199 017 kr
Driftskostnader inkl arvoden 2)	5 773 300 kr	5 888 766 kr	6 006 541 kr	6 126 672 kr	6 249 206 kr	6 374 190 kr	6 899 628 kr	8 410 608 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 3)	237 600 kr	242 352 kr	247 199 kr	252 143 kr	257 186 kr	262 330 kr	283 954 kr	610 765 kr
Summa kostnader	12 209 917 kr	12 330 135 kr	12 452 757 kr	12 577 832 kr	12 705 408 kr	12 835 536 kr	13 382 599 kr	15 220 390 kr
<u>Intäkter</u>								
Årsavgifter bostäder 4)	3 145 000 kr	3 223 625 kr	3 304 216 kr	3 386 821 kr	3 471 492 kr	3 558 279 kr	3 927 674 kr	5 027 755 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	1 614 700 kr	1 646 994 kr	1 679 934 kr	1 713 533 kr	1 747 803 kr	1 782 759 kr	1 929 716 kr	2 352 313 kr
Årsavgift, TV/bredband 6)	237 600 kr	242 352 kr	247 199 kr	252 143 kr	257 186 kr	262 330 kr	283 954 kr	346 138 kr
Hyresintäkter, fastighetsskatt	3 213 600 kr	3 277 872 kr	3 343 429 kr	3 410 298 kr	3 478 504 kr	3 548 074 kr	3 917 360 kr	4 325 082 kr
Totalt	8 210 900 kr	8 390 843 kr	8 574 778 kr	8 762 795 kr	8 954 985 kr	9 151 442 kr	10 058 704 kr	12 407 815 kr
Årets resultat	-3 999 017 kr	-3 939 292 kr	-3 877 979 kr	-3 815 038 kr	-3 750 424 kr	-3 684 095 kr	-3 323 894 kr	-2 812 575 kr
Avsättning yttre reparationsfond	2 200 000 kr	2 244 000 kr	2 288 880 kr	2 334 658 kr	2 381 351 kr	2 428 978 kr	2 629 204 kr	2 960 910 kr
Fritt eget kapital	-6 199 017 kr	-6 183 292 kr	-6 166 859 kr	-6 149 695 kr	-6 131 775 kr	-6 113 072 kr	-5 953 098 kr	-5 773 486 kr
<u>Kassaflödesprognos</u>								
Summa intäkter	8 210 900 kr	8 390 843 kr	8 574 778 kr	8 762 795 kr	8 954 985 kr	9 151 442 kr	10 058 704 kr	12 407 815 kr
Summa kostnader	12 209 917 kr	12 330 135 kr	12 452 757 kr	12 577 832 kr	12 705 408 kr	12 835 536 kr	13 382 599 kr	15 220 390 kr
Återföringar avskrivningar	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr	-6 199 017 kr
Kassaflöde från löpande drift	2 200 000 kr	2 259 725 kr	2 321 038 kr	2 383 979 kr	2 448 593 kr	2 514 922 kr	2 875 123 kr	3 386 442 kr
Amorteringar 7)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Investeringar (yttre fond)	2 200 000 kr	2 244 000 kr	2 288 880 kr	2 334 658 kr	2 381 351 kr	2 428 978 kr	2 629 204 kr	2 960 910 kr
Summa kassaflöde	0 kr	15 725 kr	32 158 kr	49 322 kr	67 242 kr	85 945 kr	245 919 kr	425 531 kr
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	15 725 kr	47 883 kr	97 204 kr	164 447 kr	250 392 kr	496 310 kr	921 842 kr

1) räntekostnaden är beräknad utifrån en helt skuldfri förening. Avskrivning på byggnadens komponenter kommer att göras med en genomsnittlig avskrivningstid om 100 år.

2) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

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

4) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2,5% årligen.

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

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

7) amorteringen görs ej då kostnadskalkylen är upprättad utifrån en skuldfri förening.

8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Antal rum	Balkong Terrass Uteplats	Andelstal (%)	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift inkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband / Kabel-TV	Schablon hushållsel kr/mån, ca 40 kWh/m ² /år	Schablon vatten kr/mån, ca 4920 kr/år, per person	Beräknad månads-kostnad inkl. bredband/ Kabel-TV, hushållsel och vatten
A 1201	126	4	B	1,205794%	2 598 486 kr	8 176 514 kr	10 775 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
A 1202	129	4	B	1,234503%	2 635 664 kr	8 039 336 kr	10 675 000	38 829	41 229	3 436	753	820	5 008
A 1301	126	4	B	1,205794%	2 640 688 kr	8 309 312 kr	10 950 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
A 1302	129	4	B	1,234503%	2 685 044 kr	8 189 956 kr	10 875 000	38 829	41 229	3 436	753	820	5 008
A 1401	126	4	B	1,205794%	2 743 181 kr	8 631 819 kr	11 375 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
A 1402	129	4	B	1,234503%	2 734 424 kr	8 340 576 kr	11 075 000	38 829	41 229	3 436	753	820	5 008
A 1501	126	4	B	1,205794%	2 791 413 kr	8 783 587 kr	11 575 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
A 1502	129	4	B	1,234503%	2 783 805 kr	8 491 195 kr	11 275 000	38 829	41 229	3 436	753	820	5 008
A 1601	108	3	B	1,150283%	2 759 528 kr	9 235 472 kr	11 995 000	36 180	38 580	3 215	630	820	4 665
A 1602	105	3	B	1,118330%	2 571 041 kr	8 923 959 kr	11 495 000	35 175	37 575	3 131	613	820	4 564
A 1701	108	3	B	1,150283%	2 845 799 kr	9 524 201 kr	12 370 000	36 180	38 580	3 215	630	820	4 665
A 1702	105	3	B	1,118330%	2 643 733 kr	9 176 267 kr	11 820 000	35 175	37 575	3 131	613	820	4 564
A 1801	282	5	B / T	2,537298%	11 719 781 kr	11 375 219 kr	23 095 000	79 806	82 206	6 851	1 645	820	9 316
B 1201	128	5	B	1,224933%	2 566 235 kr	7 908 765 kr	10 475 000	38 528	40 928	3 411	747	820	4 977
B 1202	126	4	B	1,205794%	2 598 486 kr	8 176 514 kr	10 775 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
B 1301	128	5	B	1,224933%	2 615 233 kr	8 059 767 kr	10 675 000	38 528	40 928	3 411	747	820	4 977
B 1302	126	4	B	1,205794%	2 646 717 kr	8 328 283 kr	10 975 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
B 1401	128	5	B	1,224933%	2 664 230 kr	8 210 770 kr	10 875 000	38 528	40 928	3 411	747	820	4 977
B 1402	126	4	B	1,205794%	2 743 181 kr	8 631 819 kr	11 375 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
B 1501	128	5	B	1,224933%	2 725 477 kr	8 399 523 kr	11 125 000	38 528	40 928	3 411	747	820	4 977
B 1502	126	4	B	1,205794%	2 803 470 kr	8 821 530 kr	11 625 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
B 1601	105	3	B	1,118330%	2 593 408 kr	9 001 592 kr	11 595 000	35 175	37 575	3 131	613	820	4 564
B 1602	108	3	B	1,150283%	2 759 528 kr	9 235 472 kr	11 995 000	36 180	38 580	3 215	630	820	4 665
B 1701	105	3	B	1,118330%	2 638 141 kr	9 156 859 kr	11 795 000	35 175	37 575	3 131	613	820	4 564
B 1702	108	3	B	1,150283%	2 828 545 kr	9 466 455 kr	12 295 000	36 180	38 580	3 215	630	820	4 665
B 1801	276	5	B / T	2,483313%	11 371 091 kr	11 523 909 kr	22 895 000	78 108	80 508	6 709	1 610	820	9 139
C 1001	102	3	U	1,086378%	1 884 866 kr	6 790 134 kr	8 675 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463

C 1002	82	3	U	0,873363%	1 151 965 kr	5 443 035 kr	6 595 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1003	82	3	U	0,873363%	1 169 433 kr	5 525 567 kr	6 695 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1006	76	3	U	0,809458%	938 162 kr	4 856 838 kr	5 795 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1007	76	3	U	0,809458%	938 162 kr	4 856 838 kr	5 795 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1101	102	3	B	1,086378%	1 901 162 kr	6 848 838 kr	8 750 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
C 1102	82	3	B	0,873363%	1 151 965 kr	5 443 035 kr	6 595 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1103	82	3	B	0,873363%	1 169 433 kr	5 525 567 kr	6 695 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1104	62	2	B	0,788475%	740 378 kr	3 954 622 kr	4 695 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1105	53	2	B	0,674019%	538 541 kr	3 456 459 kr	3 995 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1106	76	3	B	0,809458%	954 351 kr	4 940 649 kr	5 895 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1107	76	3	B	0,809458%	954 351 kr	4 940 649 kr	5 895 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1108	53	2	B	0,674019%	538 541 kr	3 456 459 kr	3 995 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1109	62	2	B	0,788475%	740 378 kr	3 954 622 kr	4 695 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1201	102	3	B	1,086378%	1 928 321 kr	6 946 679 kr	8 875 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
C 1202	82	3	B	0,873363%	1 169 433 kr	5 525 567 kr	6 695 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1203	82	3	B	0,873363%	1 186 900 kr	5 608 100 kr	6 795 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1204	62	2	B	0,788475%	740 378 kr	3 954 622 kr	4 695 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1205	53	2	B	0,674019%	538 541 kr	3 456 459 kr	3 995 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1206	76	3	B	0,809458%	938 162 kr	4 856 838 kr	5 795 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1207	76	3	B	0,809458%	938 162 kr	4 856 838 kr	5 795 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1208	53	2	B	0,674019%	538 541 kr	3 456 459 kr	3 995 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1209	62	2	B	0,788475%	740 378 kr	3 954 622 kr	4 695 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1301	102	3	B	1,086378%	1 944 617 kr	7 005 383 kr	8 950 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
C 1302	82	3	B	0,873363%	1 186 900 kr	5 608 100 kr	6 795 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1303	82	3	B	0,873363%	1 204 367 kr	5 690 633 kr	6 895 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1304	62	2	B	0,788475%	756 147 kr	4 038 853 kr	4 795 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1305	53	2	B	0,674019%	552 021 kr	3 542 979 kr	4 095 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1306	76	3	B	0,809458%	954 351 kr	4 940 649 kr	5 895 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1307	76	3	B	0,809458%	954 351 kr	4 940 649 kr	5 895 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
C 1308	53	2	B	0,674019%	552 021 kr	3 542 979 kr	4 095 000	21 200	23 600	1 967	309	615	2 891
C 1309	62	2	B	0,788475%	756 147 kr	4 038 853 kr	4 795 000	24 800	27 200	2 267	362	615	3 243
C 1401	102	3	B	1,086378%	1 988 072 kr	7 161 928 kr	9 150 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
C 1402	82	3	B	0,873363%	1 221 834 kr	5 773 166 kr	6 995 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1403	82	3	B	0,873363%	1 239 302 kr	5 855 698 kr	7 095 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1501	126	4	B / T	1,205794%	3 212 235 kr	10 107 765 kr	13 320 000	37 926	40 326	3 361	735	820	4 916
C 1502	82	3	B	0,873363%	1 278 603 kr	6 041 397 kr	7 320 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788
C 1503	82	3	B	0,873363%	1 296 070 kr	6 123 930 kr	7 420 000	27 470	29 870	2 489	478	820	3 788

D 1002	76	3	U	0,809458%	1 028 012 kr	5 321 988 kr	6 350 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1003	76	3	U	0,809458%	1 019 108 kr	5 275 892 kr	6 295 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1004	35	1	U	0,478490%	286 615 kr	2 708 385 kr	2 995 000	15 050	17 450	1 454	204	410	2 068
D 1005	91	3	U	0,969220%	1 355 938 kr	5 639 062 kr	6 995 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1006	102	3	U	1,086378%	1 944 617 kr	7 005 383 kr	8 950 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
D 1101	119	4	B	1,138805%	2 191 061 kr	7 428 939 kr	9 620 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1102	76	3	B	0,809458%	1 028 012 kr	5 321 988 kr	6 350 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1103	76	3	B	0,809458%	1 019 108 kr	5 275 892 kr	6 295 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1104	119	5	B	1,138805%	2 145 509 kr	7 274 491 kr	9 420 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1105	91	3	B	0,969220%	1 336 554 kr	5 558 446 kr	6 895 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1106	102	3	B	1,086378%	1 966 344 kr	7 083 656 kr	9 050 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
D 1201	119	4	B	1,138805%	2 191 061 kr	7 428 939 kr	9 620 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1202	76	3	B	0,809458%	1 028 012 kr	5 321 988 kr	6 350 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1203	76	3	B	0,809458%	1 019 108 kr	5 275 892 kr	6 295 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1204	119	5	B	1,138805%	2 135 260 kr	7 239 740 kr	9 375 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1205	91	3	B	0,969220%	1 355 938 kr	5 639 062 kr	6 995 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1206	102	3	B	1,086378%	1 988 072 kr	7 161 928 kr	9 150 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
D 1301	119	4	B	1,138805%	2 213 837 kr	7 506 163 kr	9 720 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1302	76	3	B	0,809458%	1 044 201 kr	5 405 799 kr	6 450 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1303	76	3	B	0,809458%	1 035 297 kr	5 359 703 kr	6 395 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1304	119	5	B	1,138805%	2 168 285 kr	7 351 715 kr	9 520 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1305	91	3	B	0,969220%	1 399 553 kr	5 820 447 kr	7 220 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1306	102	3	B	1,086378%	2 031 527 kr	7 318 473 kr	9 350 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
D 1401	119	4	B	1,138805%	2 236 613 kr	7 583 387 kr	9 820 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1402	76	3	B	0,809458%	1 060 390 kr	5 489 610 kr	6 550 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1403	76	3	B	0,809458%	1 060 390 kr	5 489 610 kr	6 550 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1404	119	5	B	1,138805%	2 236 613 kr	7 583 387 kr	9 820 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1405	91	3	B	0,969220%	1 438 322 kr	5 981 678 kr	7 420 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1406	102	3	B	1,086378%	2 096 710 kr	7 553 290 kr	9 650 000	34 170	36 570	3 048	595	820	4 463
D 1501	119	4	B	1,138805%	2 276 472 kr	7 718 528 kr	9 995 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1502	76	3	B	0,809458%	1 092 768 kr	5 657 232 kr	6 750 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1503	76	3	B	0,809458%	1 092 768 kr	5 657 232 kr	6 750 000	25 460	27 860	2 322	443	820	3 585
D 1504	119	5	B	1,138805%	2 276 472 kr	7 718 528 kr	9 995 000	35 819	38 219	3 185	694	820	4 699
D 1505	91	3	B	0,969220%	1 472 245 kr	6 122 755 kr	7 595 000	30 485	32 885	2 740	531	820	4 091
D 1506	128	4	B / T	1,224933%	3 361 217 kr	10 358 783 kr	13 720 000	38 528	40 928	3 411	747	820	4 977

9685

100,00%

186 925 879

650 779 121

837 705 000

3 145 314

3 382 914

281 910

56 496

78 310

416 715

9. Känslighetsanalys

Räntekostnader

Lån 1)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Korgränta 2)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
om ränteökning 1%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
ränteökning	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / år	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
om ränteökning 2%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / år	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Förutsättningar:

- 1) Amortering är beräknad utifrån en helt skuldfri förening.
- 2) Räntekostnaden är beräknad utifrån en helt skuldfri förening.

Driftskostnader

Driftskostnader	5 773 300 kr	5 888 766 kr	6 006 541 kr	6 126 672 kr	6 249 206 kr	6 374 190 kr	6 899 628 kr	8 410 608 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	5 831 033 kr	5 947 654 kr	6 066 607 kr	6 187 939 kr	6 311 698 kr	6 437 932 kr	6 968 623 kr	8 494 713 kr
Driftskostnadsökning	57 733 kr	58 888 kr	60 065 kr	61 267 kr	62 492 kr	63 742 kr	68 995 kr	84 105 kr
Ökning / kvm / år	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	6 kr	7 kr	7 kr	9 kr
Ökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	115 466 kr	117 775 kr	120 131 kr	122 533 kr	124 984 kr	127 484 kr	137 991 kr	168 210 kr
Ökning / kvm / år	12 kr	12 kr	12 kr	13 kr	13 kr	13 kr	14 kr	17 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader - fastighetsskatt
 Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen
 Upplåten yta 9 685 kvm

10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Emiles Trädgård 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 kalkylens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 28 maj 2023

Bostadsrättsföreningen Emiles Trädgård



Mikael Ahrbom



Ulrica Abrami



Runar Djuhuus Halldórsson