

# Kostnads kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Solitär

### 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 Solitär (org nr 769631-4207) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 23 december 2015. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden samt uthyrning av lokaler och garageplatser. Tillträde beräknas ske i etapper under april - juni 2022. Upplåtelse beräknas ske 3 månader innan tillträde.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärven av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomförs först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter förvärvar bostadsrättsföreningen fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser.

Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Som garant för projektet har Junior Living Holding AB (org.nr 556933-3338), 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 juli 2022 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 Fyrisvallsgatans Fastighets AB och Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och Librobäck 12:9 i Uppsala samt hantering av dessa fastigheter och uppförande av föreningens byggnad,

att betala samtliga kostnader avseende avvecklingen av bolagen Fyrisvallsgatans Fastighets AB och Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB sedan fastigheterna överlåtits till bostadsrättsföreningen,

att lämna en hyresgaranti för hyresintäkter under 36 månader.

Junior Living Holding 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 juni 2022.

På fastigheterna uppför föreningen en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3 161 kvm boarea. Bostadslägenheternas boyta är mellan 25 och 43 kvadratmeter. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvadratmeter samt ett parkeringsgarage med 23 platser. 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. Till föreningen återbetald investeringsmoms tillfaller Junior Living Holding AB.

Förskottsgaranti ställs hos Bolagsverket genom bankgaranti eller försäkring via Brim.

De i denna kalkyl redovisade driftskostnaderna är föreningens preliminära kostnader.

Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet. I enlighet med tillsynsärende i Kammarrätten, (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.

u

## 2. Beskrivning av fastigheten

Adress	Fyrisvallsgatan 10-12, 752 20 Uppsala.
Fastighetsbeteckning:	Uppsala Libroäck 12:8 och 12:9.
Planförhållanden	Detaljplan 2015-003691
Inteckningar	Maximalt 41 093 000 kr vid projektets färdigställande.
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, sophantering samt tillfartsväg.
Ytor	Ca 2 416 kvm mark efter fastighetsreglering, 3 161 kvm BOA, 361 kvm LOA
Cykelparkering	Ca 125 cykelparkeringar
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande	byggnad 68 892 000 kr, mark 26 736 000 kr totalt 95 628 000 kr
Tekniska förhållanden	
<u>Byggnaden</u>	
Grundläggning	Pålad betongplatta, slagna stålrörspålar.
Stomme	Betongstomme av prefabricerade väggar och bjälklag av HDF.
Fasad	Huvudsakligen skivor av kompaktlaminat.
Ytterväggar	Prefabricerade betongelement med mineralull.
Yttertak	Ytskikt av papp.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/sandwichpaneler av plåt, stenull, plywood och gips.
Ytterdörr	Ståldörrar.
Miljöstation	Hushållssopor och källsortering.
Fönster	Treglasfönster.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	Till- och frånluft med värmeåtervinning, individuell FTX-ventilation
Vatten/avlopp	Kommunal anslutning.
Förråd	Förråd till samtliga lägenheterna i enlighet med bofaktablad
Gemensamma ytor	I källarvåning: ytor för tekniska installationer, 2 st tvättstugor, lägenhetsförråd, cykelparkeringar, cykelverkstad, garage för bilar. I entréplan: miljöstation och barnvagnsrum. På översta våningen: Orangeri/gemensamhetslokal
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	lägenheter med målade väggar, huvudsakligen parkettgolv.
Kök	Skåp med släta luckor, köksbänk med ho och engreppsblandare, diskmaskin, induktionshäll, inbyggnadsugn, uttag för micro i överskåp samt kyl/frys och köksfläkt.
Badrum	Komfortvärme i golv (el), spegel ovan tvättställ, vägghängd WC, dusch med en glasvägg samt plats för tvättmaskin/torktumlare och handdukstork. Kakel på väggar och klinker på golv.
Interiör	alla väggar och innerväggar med osb-skiva och gips som ytskikt.
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	226 098 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	226 198 000 kr

### 4. Finansieringsplan

Lån i föreningen	41 093 000 kr
Insatskapital bostäder 2)	185 105 000 kr
Summa finansiering	226 198 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.  
Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet.



## 5. Kostnader och intäkter år 1

<b>Kapitalkostnader</b>	
Ränta	1 027 325
Amortering år 1	821 860
Avskrivning av byggnad kommer att göras utifrån en linjär avskrivningsplan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.	
<b>Summa kapitalkostnader</b>	1 849 185
<b>Driftskostnader och övriga kostnader</b>	
Driftskostnader	2 336 000
<b>Summa driftskostnad</b>	2 336 000
Kommunal Fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt, lokaler	57 000
Summa kostnader	4 242 185
<b>Årsavgifter</b>	
Årsavgifter bostadslägenheter	2 598 000
<b>Övriga intäkter</b>	
Hysesintäkter, lokaler och parkering	797 100
Bredband/Kabel-TV/IP-telefoni	256 800
Hushållsel, enligt individuell mätning	270 000
Varm- o kallvatten, enligt individuell mätning	398 400
Övriga intäkter, Fastighetsskatt mm	79 935
Summa intäkter	4 400 235
Överskott	158 050
<b>Avsättning för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll, 50,00 kr/m <sup>2</sup> BOA.	158 050
Schablonavsättning till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2024.	
<b>RESULTAT</b>	0

## 6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	71 559 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	58 559 kr/kvm
Beläning	13 000 kr/kvm
Driftskostnad år 1, (inkl arvoden)	739 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering)	585 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, exkl TV/bredband/IP-telefon, hushållsel och vatten	822 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, gruppavtal TV/bredband/IP-telefoni	81 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, kall- och varmvatten, schablon	126 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1, hushållsel, schablon	85 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond, år 1	50 kr/kvm
Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om ca 100 år	515 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea BOA. (BOA= 3 161 m<sup>2</sup>)

## 7. Budget och prognoser år 1 - 16

### Likviditetsbudget

	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
<b>Kostnader</b>																
Kapitalkostnader räntor 1)	1 027 325 kr	1 006 779 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	986 232 kr	965 686 kr	965 686 kr	945 139 kr	945 139 kr	1 109 511 kr	1 109 511 kr	821 860 kr	821 860 kr	1 150 604 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr
Amorteringar 2)	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr
<b>Summa kapitalkostnad</b>	1 849 185 kr	1 828 639 kr	1 828 639 kr	1 808 092 kr	1 808 092 kr	1 787 546 kr	1 787 546 kr	1 766 999 kr	1 766 999 kr	1 931 371 kr	1 931 371 kr	1 972 464 kr	1 972 464 kr	1 972 464 kr	1 828 639 kr	1 828 639 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	2 336 000 kr	2 382 720 kr	2 382 720 kr	2 430 374 kr	2 430 374 kr	2 478 982 kr	2 478 982 kr	2 528 562 kr	2 528 562 kr	2 579 133 kr	2 579 133 kr	2 847 571 kr	2 847 571 kr	2 847 571 kr	3 143 948 kr	3 143 948 kr
Kommunal fastighetsavgift/skatt 4)	57 000 kr	58 140 kr	58 140 kr	59 303 kr	59 303 kr	60 489 kr	60 489 kr	61 699 kr	61 699 kr	62 933 kr	62 933 kr	69 483 kr	69 483 kr	69 483 kr	337 091 kr	337 091 kr
<b>Summa kostnader</b>	4 242 185 kr	4 269 499 kr	4 269 499 kr	4 297 769 kr	4 297 769 kr	4 327 016 kr	4 327 016 kr	4 357 259 kr	4 357 259 kr	4 573 436 kr	4 573 436 kr	4 889 518 kr	4 889 518 kr	4 889 518 kr	5 309 678 kr	5 309 678 kr
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter bostäder 5)	2 598 000 kr	2 649 960 kr	2 649 960 kr	2 702 959 kr	2 702 959 kr	2 757 018 kr	2 757 018 kr	2 812 159 kr	2 812 159 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	3 166 948 kr	3 166 948 kr	3 166 948 kr	3 496 566 kr	3 496 566 kr
Årsavgifter, hushållsel 6)	270 000 kr	275 400 kr	275 400 kr	280 908 kr	280 908 kr	286 526 kr	286 526 kr	292 257 kr	292 257 kr	298 102 kr	298 102 kr	329 128 kr	329 128 kr	329 128 kr	363 384 kr	363 384 kr
Årsavgifter, vatten o lägenhetsavgift 7)	398 400 kr	406 368 kr	406 368 kr	414 495 kr	414 495 kr	422 785 kr	422 785 kr	431 241 kr	431 241 kr	439 866 kr	439 866 kr	485 647 kr	485 647 kr	485 647 kr	536 194 kr	536 194 kr
Årsavgift, TV/bredband, gruppavtal 8)	256 800 kr	261 936 kr	261 936 kr	267 175 kr	267 175 kr	272 518 kr	272 518 kr	277 969 kr	277 969 kr	283 528 kr	283 528 kr	313 038 kr	313 038 kr	313 038 kr	345 619 kr	345 619 kr
Hysesintäkt, lokal mm	877 035 kr	894 576 kr	894 576 kr	912 467 kr	912 467 kr	930 717 kr	930 717 kr	949 331 kr	949 331 kr	968 318 kr	968 318 kr	1 069 101 kr	1 069 101 kr	1 069 101 kr	1 180 374 kr	1 180 374 kr
<b>Totalt</b>	4 400 235 kr	4 488 240 kr	4 488 240 kr	4 578 004 kr	4 578 004 kr	4 669 565 kr	4 669 565 kr	4 762 956 kr	4 762 956 kr	4 858 215 kr	4 858 215 kr	5 363 862 kr	5 363 862 kr	5 363 862 kr	5 922 137 kr	5 922 137 kr
Avsättning till yttre reparationsfond 9)	158 050 kr	173 855 kr	173 855 kr	191 241 kr	191 241 kr	210 365 kr	210 365 kr	231 401 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	409 941 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
<b>Resultat</b>	0 kr	44 886 kr	44 886 kr	88 995 kr	88 995 kr	132 184 kr	132 184 kr	174 296 kr	174 296 kr	30 238 kr	30 238 kr	64 403 kr	64 403 kr	64 403 kr	261 kr	261 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 skerr varje år med 2% (ej procentenheter). avskrivning kommer att göras linjärt vilket kan innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.
- 3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.
- 4) fastighetsavgift utgår med 1% på taxeringsvärde för lokal från år 1 samt kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår från år 16.
- 5) fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2% 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 fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.  
Lägenhetsavgift avseende vatten fördelas lika per lgh.
- 8) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.
- 9) schablonavsättning med 50 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2024. Avsättningen beräknas öka med 10% årligen.

ll

## 7. Budget och prognoser år 1 - 16

Kostnader	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11		år 16	
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	1 027 325 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	965 686 kr	945 139 kr	965 686 kr	965 686 kr	965 686 kr	945 139 kr	1 109 511 kr	1 109 511 kr	1 109 511 kr	1 150 604 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr	1 006 779 kr
Avskrivningar 1)	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr	1 627 910 kr
Summa kapitalkostnad	2 655 235 kr	2 634 689 kr	2 614 142 kr	2 593 596 kr	2 573 049 kr	2 593 596 kr	2 593 596 kr	2 593 596 kr	2 573 049 kr	2 737 421 kr	2 737 421 kr	2 737 421 kr	2 778 514 kr	2 778 514 kr	2 634 689 kr	2 634 689 kr
Driftskostnader inkl arvoden 2)	2 336 000 kr	2 382 720 kr	2 430 374 kr	2 478 982 kr	2 528 562 kr	2 478 982 kr	2 478 982 kr	2 478 982 kr	2 528 562 kr	2 579 133 kr	2 579 133 kr	2 579 133 kr	2 847 571 kr	2 847 571 kr	3 143 948 kr	3 143 948 kr
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 3)	57 000 kr	58 140 kr	59 303 kr	60 489 kr	61 699 kr	60 489 kr	60 489 kr	60 489 kr	61 699 kr	62 933 kr	62 933 kr	62 933 kr	69 483 kr	69 483 kr	337 091 kr	337 091 kr
Summa kostnader	5 048 235 kr	5 075 549 kr	5 103 819 kr	5 133 066 kr	5 163 309 kr	5 133 066 kr	5 133 066 kr	5 133 066 kr	5 163 309 kr	5 379 486 kr	5 379 486 kr	5 379 486 kr	5 695 568 kr	5 695 568 kr	6 115 728 kr	6 115 728 kr
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter bostäder 4)	2 598 000 kr	2 649 960 kr	2 702 959 kr	2 757 018 kr	2 812 159 kr	2 757 018 kr	2 757 018 kr	2 757 018 kr	2 812 159 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	2 868 402 kr	3 166 948 kr	3 166 948 kr	3 496 566 kr	3 496 566 kr
Årsavgifter, hushållsel 5)	270 000 kr	275 400 kr	280 908 kr	286 526 kr	292 257 kr	286 526 kr	286 526 kr	286 526 kr	292 257 kr	298 102 kr	298 102 kr	298 102 kr	329 128 kr	329 128 kr	363 384 kr	363 384 kr
Årsavgifter, vatten o lägenhetsavgift 6)	398 400 kr	406 368 kr	414 495 kr	422 785 kr	431 241 kr	422 785 kr	422 785 kr	422 785 kr	431 241 kr	439 866 kr	439 866 kr	439 866 kr	485 647 kr	485 647 kr	536 194 kr	536 194 kr
Årsavgift, TV/bredband 7)	256 800 kr	261 936 kr	267 175 kr	272 518 kr	277 969 kr	272 518 kr	272 518 kr	272 518 kr	277 969 kr	283 528 kr	283 528 kr	283 528 kr	313 038 kr	313 038 kr	345 619 kr	345 619 kr
Övriga intäkter	877 035 kr	894 576 kr	912 467 kr	930 717 kr	949 331 kr	930 717 kr	930 717 kr	930 717 kr	949 331 kr	968 318 kr	968 318 kr	968 318 kr	1 069 101 kr	1 069 101 kr	1 180 374 kr	1 180 374 kr
<b>Totalt</b>	4 400 235 kr	4 488 240 kr	4 578 004 kr	4 669 565 kr	4 762 956 kr	4 669 565 kr	4 669 565 kr	4 669 565 kr	4 762 956 kr	4 858 215 kr	4 858 215 kr	4 858 215 kr	5 363 862 kr	5 363 862 kr	5 922 137 kr	5 922 137 kr
Årets resultat	-648 000 kr	-587 309 kr	-525 815 kr	-463 502 kr	-400 353 kr	-463 502 kr	-463 502 kr	-463 502 kr	-400 353 kr	-521 271 kr	-521 271 kr	-521 271 kr	-331 706 kr	-331 706 kr	-193 591 kr	-193 591 kr
Avsättning yttre reparationsfond	158 050 kr	173 855 kr	191 241 kr	210 365 kr	231 401 kr	210 365 kr	210 365 kr	210 365 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
Fritt eget kapital	-806 050 kr	-761 164 kr	-717 055 kr	-673 866 kr	-631 754 kr	-673 866 kr	-673 866 kr	-673 866 kr	-631 754 kr	-775 812 kr	-775 812 kr	-775 812 kr	-741 647 kr	-741 647 kr	-805 789 kr	-805 789 kr
<b>Kassaflödesprognos</b>																
Summa intäkter	4 400 235 kr	4 488 240 kr	4 578 004 kr	4 669 565 kr	4 762 956 kr	4 669 565 kr	4 669 565 kr	4 669 565 kr	4 762 956 kr	4 858 215 kr	4 858 215 kr	4 858 215 kr	5 363 862 kr	5 363 862 kr	5 922 137 kr	5 922 137 kr
Summa kostnader	5 048 235 kr	5 075 549 kr	5 103 819 kr	5 133 066 kr	5 163 309 kr	5 133 066 kr	5 133 066 kr	5 133 066 kr	5 163 309 kr	5 379 486 kr	5 379 486 kr	5 379 486 kr	5 695 568 kr	5 695 568 kr	6 115 728 kr	6 115 728 kr
Återföringar avskrivningar	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr	-1 627 910 kr
Kassaflöde från löpande drift	979 910 kr	1 040 601 kr	1 102 095 kr	1 164 408 kr	1 227 557 kr	1 164 408 kr	1 164 408 kr	1 164 408 kr	1 227 557 kr	1 106 639 kr	1 106 639 kr	1 106 639 kr	1 296 204 kr	1 296 204 kr	1 434 319 kr	1 434 319 kr
Amorteringar	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr	821 860 kr
Investeringar (yttre fond)	158 050 kr	173 855 kr	191 241 kr	210 365 kr	231 401 kr	210 365 kr	210 365 kr	210 365 kr	231 401 kr	254 541 kr	254 541 kr	254 541 kr	409 941 kr	409 941 kr	612 199 kr	612 199 kr
Summa kassaflöde	0 kr	44 886 kr	88 995 kr	132 184 kr	174 296 kr	132 184 kr	132 184 kr	132 184 kr	174 296 kr	30 238 kr	30 238 kr	30 238 kr	64 403 kr	64 403 kr	261 kr	261 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0 kr	44 886 kr	133 881 kr	266 065 kr	440 360 kr	266 065 kr	266 065 kr	266 065 kr	440 360 kr	470 598 kr	470 598 kr	470 598 kr	535 001 kr	535 001 kr	535 262 kr	535 262 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) fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsvärde 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% årligen.

5) hushållsel, inkl en fast kostnad, fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen.

6) varm- och kallvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

7) gruppavtal gällande TV/bredband fördelas lika per lägenhet samt beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning. Lägenhetsavgift fördelas lika per lgh.

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

## 8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Via (kvm BOA)	Balkong, Uteplats, Terrass	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 lägenhetsavgift	Beräknad månads-kostnad inkl. hushållsel och vatten
1001	29	B, U	0,921457%	1 745 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1002	43	B, U	1,290963%	2 495 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1003	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1004	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1005	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1006	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1007	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1008	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1009	43	B, U	1,290963%	2 495 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1010	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1011	29	B, U	0,921457%	1 795 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1101	43	B	1,290963%	2 395 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1102	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1103	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1104	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1105	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1106	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1107	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1108	43	B	1,290963%	2 395 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1109	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1110	29	B	0,921457%	1 625 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1111	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1112	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1113	29	B	0,921457%	1 295 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1114	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1115	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1116	29	B	0,921457%	1 495 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695





1301	43	B	1,290963%	2 495 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1302	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1303	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1304	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1305	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1306	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1307	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1308	43	B	1,290963%	2 495 000	33 540	2 400	35 940	2 995	300	400	3 695
1309	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1310	29	B	0,921457%	1 725 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1311	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1312	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1313	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1314	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1315	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1316	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1317	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1318	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1319	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1320	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1321	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1322	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1323	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1324	29	B	0,921457%	1 645 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1325	29	B	0,921457%	1 695 000	23 940	2 400	26 340	2 195	200	300	2 695
1401	35	B, T	1,083116%	2 395 000	28 140	2 400	30 540	2 545	300	400	3 245
1402	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1403	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1404	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1405	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1406	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1407	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1408	35	B, T	1,083116%	2 395 000	28 140	2 400	30 540	2 545	300	400	3 245
1409	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450

u

1410	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1411	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1412	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1413	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1414	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1415	35	B, T	1,083116%	2 345 000	28 140	2 400	30 540	2 545	300	400	3 245
1419	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1420	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1421	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1422	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1423	25	B, T	0,808295%	1 725 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
1424	25	B, T	0,808295%	1 775 000	21 000	2 400	23 400	1 950	200	300	2 450
<b>3161</b>			<b>100,00%</b>	<b>185 105 000</b>	<b>2 598 060</b>	<b>256 800</b>	<b>2 854 860</b>	<b>237 905</b>	<b>22 500</b>	<b>33 200</b>	<b>293 605</b>

B = Balkong  
U = Utreplats  
T = Terrass

66

## 9. Känslihetsanalys

Räntekostnader	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån 1)	41 093 000 kr	40 271 140 kr	39 449 280 kr	38 627 420 kr	37 805 560 kr	36 983 700 kr	32 874 400 kr	28 765 100 kr
Korgränta 2)	1 027 325 kr	1 006 779 kr	986 232 kr	965 686 kr	945 139 kr	1 109 511 kr	1 150 604 kr	1 006 779 kr
om räntebökning 1%	410 930 kr	402 711 kr	394 493 kr	386 274 kr	378 056 kr	369 837 kr	328 744 kr	287 651 kr
Räntebökning / kvm / år	130 kr	127 kr	125 kr	122 kr	120 kr	117 kr	104 kr	91 kr
Räntebökning / kvm / månad	11 kr	11 kr	10 kr	10 kr	10 kr	10 kr	9 kr	8 kr
om räntebökning 2%	821 860 kr	805 423 kr	788 986 kr	772 548 kr	756 111 kr	739 674 kr	657 488 kr	575 302 kr
Räntebökning / kvm / år	260 kr	255 kr	250 kr	244 kr	239 kr	234 kr	208 kr	182 kr
Räntebökning / kvm/månad	22 kr	21 kr	21 kr	20 kr	20 kr	20 kr	17 kr	15 kr

Föresättningar:

1) Amortering görs med 2% (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	2 336 000 kr	2 382 720 kr	2 430 374 kr	2 478 982 kr	2 528 562 kr	2 579 133 kr	2 847 571 kr	3 143 948 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	2 359 360 kr	2 406 547 kr	2 454 678 kr	2 503 772 kr	2 553 847 kr	2 604 924 kr	2 876 046 kr	3 175 387 kr
Driftskostnadsökning	23 360 kr	23 827 kr	24 304 kr	24 790 kr	25 286 kr	25 791 kr	28 475 kr	31 438 kr
Ökning / kvm / år	7 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	9 kr	10 kr
Ökning / kvm / månad	1 kr	0 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	46 720 kr	47 654 kr	48 607 kr	49 580 kr	50 571 kr	51 583 kr	56 949 kr	62 877 kr
Ökning / kvm / år	15 kr	15 kr	15 kr	16 kr	16 kr	16 kr	18 kr	20 kr

Föresättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

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

Upplåten yta 3 161 kvm

## 10. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Solitär, 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 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 kalkylen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Uppsala den 25 februari 2021  
Bostadsrättsföreningen Solitär



Jan Pettersson



Peter Björck



Magnus Bouveng

## **Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Solitär**

Undertecknade intygsgivare har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkyl av 25 februari 2021 avseende Brf Solitär (769631-4207) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 genom köp av samtliga aktier i fastighetsbolagen Librobäck 12:8 AB org.nr 559034-5426 (äger 100% av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB org.nr.556978-2849, (äger 100% av fastigheten Librobäck 12:9). Därefter förvärvar föreningen fastigheterna från bolagen genom underprisöverlåtelser och bolagen likvideras. Föreningen avser att uppföra en byggnad med 107 bostadslägenheter och 3 lokaler samt källare med garage och förråd. Förfarandet är normalt förekommande och gängse.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, vilka framstår som hållbara. De faktiska uppgifter som lämnats stämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

Föreningen kommer att inneha en byggnad med totalt 107 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan bedöms föreligga och vi anser att redovisade beräkningar är vederhäftiga. Kostnadskalkylen framstår för oss som hållbar samt i enlighet med bostadsrättslagens krav enligt vår bedömning.

Uppsala den 17 mars 2021



Bo Wolwan



Lennart Fällström

*av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler och därtill försäkrade*

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2020-11-05
Stadgar	2020-11-05
Fastighetsdata	2019-05-28
Beräkning taxeringsvärde	odaterad
Budget	odaterad
Entreprenadavtal	2020-11-30
Ritningar	2020-03-16
Teknisk beskrivning	2020-11-11
Energiberäkning	2020-11-18
Finansieringsoffert	2020-11-18
Försäkringsoffert	2020-11-16
Garanti Junior Living Holding AB	2020-11-16
Årsredovisning garantbolag	2020-06-17