

**KOSTNADSKALKYL för
Bostadsrättsföreningen
Linneas utsikt 1 i Uppsala,
Uppsala kommun**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnaden för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

Denna kostnadskalkyl ersätter tidigare kostnadskalkyl daterad 2016-10-20.

ES KA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala, org. nr. 769632–7266 som registrerats hos Bolagsverket 2016-08-15 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under vintern/våren 2017 avses att påbörja nybyggnad av sammanlagt 121 lägenheter. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov erhålles, samt att föreningen tecknat förhandsavtal för 70 % av bostadsrätterna.

Hökerum Bygg AB genomför byggnationen som en totalentreprenad på uppdrag av föreningen och garanterar även att de skall förvärva eventuella osålda lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför den planerade inflyttningen kvartal 4 2018.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Före det att avtalen tecknas kommer Bolagsverket att ha lämnat sitt tillstånd för att ta emot förskottsbetalningar.

Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enl. 5 kap. 5 § bostadsrättslagen.

I samband med tecknandet av förhandsavtalet betalas ett förskott om 25 000 kronor. När byggnation påbörjas betalas resterande del av 10 % av insatsen som ett förskott till föreningen.

I samband med slutbesiktning hålls föreningsstämma där slutlig kostnad redovisas, varefter den ekonomiska planen upprättas. Den ekonomiska planen granskas av två oberoende intygsgivare och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal skrivs. Resterande del av insats betalas i samband med inflyttningen.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad uppställning. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala kommer att förvärva aktierna i ett bolag. Detta bolag äger en fastighet och har även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten går bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Sävja 1:76, Uppsala
Adress	Ej fastställd (Ölandsresan)
Tomtyta	5 376 m ²
Total boarea BOA i bostadsrätterna	8 039 m ²
Byggnadens utformning:	Fem stycken punkthus. Hus 1 (elva våningar) och hus 2 (fyra våningar) är sammanlänkade. Hus 3 (fem våningar) och hus 4 (fem våningar) är sammanlänkade. Under hus 1–4 finns garage i källaren. Hus 5 (fyra våningar) ligger enskilt och har källare. Totalt 121 lägenheter.

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, bredband och telefoni kommer att tecknas gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 8–10.

Gemensamma utrymmen

I källaren under hus 1–4 finns cykelrum, entréförråd samt förråd till takterrassen. I källaren i hus 5 finns ett entréförråd, ett hobbyrum samt ett gym med omklädningsrum och bastu.

På entréplan i hus 1 finns soprum, entréförråd, cykelrum samt två övernattningsrum.

På plan fyra i hus 1 finns ett kalasrum med intilliggande takterrass (som ligger på taket tillhörande hus 2). På takterrassen finns en pergola.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor

Grönytor

Planteringar

Odlingslådor

Lekyta

Parkeringar

Cykelställ

Plats för grillplats, hönshus, redskapsbod och kompost

Parkering

Inom fastigheten kommer 50 stycken utomhusparkeringar och 47 stycken garageplatser att finnas tillgängliga att hyra. Samtliga garageplatser kommer sannolikt att uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källaren under hus 1–4 och hus 5 samt på plan 1–3 i hus 1. Lägenheterna 125, 135 och 145 har sitt lägenhetsförråd i lägenheten.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Finns ej.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Betongelement med obehandlad träpanel (värmebehandlad furu) och tegel (tunntegel) på cellplast
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster:	Aluminiumbekläda träfönster. U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Frånluftsystem via ventilationsanläggning i källaren med möjlighet till forcering i kök. Tilluftsdon utförs bakom radiatorerna, typ Acticon-don.
Hiss:	Personhiss

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Gråmålade väggar	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

Övrigt

Jordfelsbrytare, IP-telefon- och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband. Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beräknad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)

Oförutsett/kassareserv

388 732 000 kr

400 000 kr

TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD

389 132 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen

116 000 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garaget

1 689 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån Bostäder	34 835 668 kr	Pantbrev	1 år	1,66%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	34 835 666 kr	Pantbrev	3 år	1,94%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	34 835 666 kr	Pantbrev	5 år	2,39%	Ej fastställd
SNITTRÄNTA LÅN	2,00%				
SUMMA LÅN	104 507 000 kr				
SUMMA INSATSER	284 625 000 kr				
SUMMA FINANSIERING	389 132 000 kr				

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,71 % jämfört med aktuell räntenivå 2016-12-14.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Totalt
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	2 090 000 kr	
Avskrivning för amortering	1 045 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	2 315 000 kr	5 450 000 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall		
Vattenförbrukning	160 000 kr	
Uppvärmning	724 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	96 000 kr	
TV, bredband och telefoni	216 000 kr	
Renhållning	117 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.	405 000 kr	1 718 000 kr
Underhåll		
Löpande underhåll	96 000 kr	96 000 kr
Avsättningar		
Avsättning enligt föreningens stadgar, 50 kr per kvm bostadsarea	402 000 kr	402 000 kr
Administration		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	48 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	101 000 kr	
Försäkringar	64 000 kr	213 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus**	- kr	
Fastighetsskatt garage	16 890 kr	16 890 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER***		7 895 890 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 7.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2019-2033. Från och med 2034 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

*** Utöver årsavgiften enligt sidorna 8-10 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats eller terrass. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. 5 178 360 kr

Övriga intäkter

Utdebitering TV, bredband och telefoni*			216 000 kr	
Hyra				
övernattningsrum	200 st tillfällen	100 kr /gång	20 000 kr	
Hyra kalasrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra bastu	100 st tillfällen	50 kr /gång	5 000 kr	
Hyra parkering	50 st platser vilka upplåts med hyresrätt	250 kr /månad	150 000 kr	
Hyra garage**	47 st platser vilka upplåts med hyresrätt	560 kr /månad+moms***	315 840 kr	716 840 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				5 895 200 kr
BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1				- 2 000 690 kr
BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1				314 310 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som sannolikt kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

*** Pris inklusive moms 700 kr , vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar**	Summa kapitalkostnader	Amortering***
1	2090	3360	5450	1045
2	2069	3360	5429	1045
3	2048	3360	5408	1045

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

** Avskrivning görs med 1,43% årligen på byggnadsvärdet 235 milj
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 336 milj)

*** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal lägenheter

Belåning år 1	13 000 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	304 kr per m2 BOA
Totalkostnad	48 406 kr per m2 BOA

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER


Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
HUS 1								
114	1	4	97	2 350 000 kr	4RoKBtBKl2UF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
122	2	2	49	1 755 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
123	2	2	46	1 705 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
124	2	3	80	2 650 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
125	2	2	66	2 210 000 kr	2RoKBtLfBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
131	3	2	53	1 855 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
132	3	2	49	1 795 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
133	3	2	46	1 745 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
134	3	3	80	2 625 000 kr	3RoKBtKl2BaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
135	3	2	66	2 250 000 kr	2RoKBtLfBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
141	4	2	53	1 995 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
142	4	2	49	1 835 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
143	4	2	46	1 785 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
144	4	3	80	2 600 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
145	4	2	66	2 290 000 kr	2RoKBtLfBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
151	5	2	53	2 035 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
152	5	2	49	1 950 000 kr	2RoKBtKl2BaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
153	5	2	46	1 825 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
154	5	3	80	2 750 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
155	5	4	82	2 550 000 kr	4RoKBtBBaF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
161	6	4	82	2 600 000 kr	4RoKBtBBaF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
162	6	2	49	2 065 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
163	6	2	46	1 865 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
164	6	3	80	2 800 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
165	6	4	85	2 800 000 kr	4RoKBtBBaF	4 405 kr	52 860 kr	1,021%
171	7	4	82	2 650 000 kr	4RoKBtBBaF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
172	7	2	49	2 105 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
173	7	2	46	1 905 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
174	7	3	80	2 925 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
175	7	4	85	2 850 000 kr	4RoKBtBBaF	4 405 kr	52 860 kr	1,021%
181	8	4	82	2 700 000 kr	4RoKBtBBaF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
182	8	2	49	2 070 000 kr	2RoKBtKlBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
183	8	2	46	1 945 000 kr	2RoKBtBaF	2 650 kr	31 800 kr	0,614%
184	8	3	80	2 975 000 kr	3RoKBtKlBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
185	8	4	85	2 900 000 kr	4RoKBtBBaF	4 405 kr	52 860 kr	1,021%
191	9	4	82	2 700 000 kr	4RoKBtBBaF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
193	9	4	101	3 150 000 kr	4RoKBtBBaF	5 125 kr	61 500 kr	1,188%
194	9	2	58	2 550 000 kr	2RoKBt2BaF	3 190 kr	38 280 kr	0,739%
195	9	4	85	2 950 000 kr	4RoKBtBBaF	4 405 kr	52 860 kr	1,021%
1001	10	2	57	2 250 000 kr	2RoKBtTF	3 145 kr	37 740 kr	0,729%
1003	10	4,5	100	3 300 000 kr	4,5RoKBtBBaTF	5 080 kr	60 960 kr	1,177%
1004	10	3	78	3 050 000 kr	3RoKBtBaTF	4 090 kr	49 080 kr	0,948%
1005	10	2	44	1 900 000 kr	2RoKBtBaF	2 560 kr	30 720 kr	0,593%
1101	11	2	65	2 450 000 kr	2RoKBtTF	3 505 kr	42 060 kr	0,812%
1103	11	3	77	3 000 000 kr	3RoKBtTF	4 045 kr	48 540 kr	0,937%
1105	11	4	83	3 300 000 kr	4RoKBtBTF	4 315 kr	51 780 kr	1,000%
HUS 2								
211	1	2	61	1 850 000 kr	2RoKBtUF	3 325 kr	39 900 kr	0,771%
212	1	2	61	1 950 000 kr	2RoKBtUF	3 325 kr	39 900 kr	0,771%
213	1	4	80	2 350 000 kr	4RoKBtBUF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
214	1	4	80	1 950 000 kr	4RoKBtBUF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
221	2	2	61	1 890 000 kr	2RoKBtBaF	3 325 kr	39 900 kr	0,771%
222	2	3	76	2 300 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	0,927%

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
223	2	4	80	2 400 000 kr	4RoKBtBBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
224	2	4	80	2 150 000 kr	4RoKBtBBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
231	3	2	49	1 800 000 kr	2RoKBtBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
232	3	3	76	2 350 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	0,927%
233	3	4	80	2 450 000 kr	4RoKBtBBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
234	3	3	73	2 125 000 kr	3RoKBtBaF	3 865 kr	46 380 kr	0,896%
241	4	2	49	1 740 000 kr	2RoKBtBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
242	4	3	76	2 400 000 kr	3RoKBtBaF	4 000 kr	48 000 kr	0,927%
243	4	4	80	2 500 000 kr	4RoKBtBBaF	4 180 kr	50 160 kr	0,969%
244	4	2	53	1 950 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
HUS 3								
311	1	2	49	1 750 000 kr	2RoKBtBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
312	1	4	81	2 480 000 kr	4RoKBtBUF	4 225 kr	50 700 kr	0,979%
313	1	2	42	1 550 000 kr	2RoKBtUF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
314	1	3	83	2 590 000 kr	3RoKBtKIUF	4 315 kr	51 780 kr	1,000%
321	2	3	59	2 210 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
322	2	2	51	1 880 000 kr	2RoKBtBaF	2 875 kr	34 500 kr	0,666%
323	2	2	42	1 590 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
324	2	2	42	1 610 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
325	2	4	94	3 020 000 kr	4RoKBtBBaF	4 810 kr	57 720 kr	1,115%
331	3	3	59	2 280 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
332	3	2	51	1 870 000 kr	2RoKBtBaF	2 875 kr	34 500 kr	0,666%
333	3	2	42	1 630 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
334	3	2	42	1 610 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
335	3	4	94	3 090 000 kr	4RoKBtBBaF	4 810 kr	57 720 kr	1,115%
341	4	3	59	2 280 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
342	4	2	51	1 960 000 kr	2RoKBtBaF	2 875 kr	34 500 kr	0,666%
343	4	2	42	1 670 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
344	4	2	42	1 650 000 kr	2RoKBtBaF	2 470 kr	29 640 kr	0,572%
345	4	4	94	3 090 000 kr	4RoKBtBBaF	4 810 kr	57 720 kr	1,115%
351	5	3	59	2 330 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
352	5	2	65	2 820 000 kr	2RoKBt2BaF	3 505 kr	42 060 kr	0,812%
353	5	4	102	3 250 000 kr	4RoKBtBBaF	5 170 kr	62 040 kr	1,198%
HUS 4								
411	1	3	82	2 420 000 kr	3RoKBtUF	4 270 kr	51 240 kr	0,990%
412	1	1	34	1 390 000 kr	1RoKBtUF	2 110 kr	25 320 kr	0,489%
413	1	4	97	3 250 000 kr	4RoKBtBUF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
414	1	3	63	2 360 000 kr	3RoKBtBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
421	2	3	87	2 690 000 kr	3RoKBtKIBaF	4 495 kr	53 940 kr	1,042%
422	2	2	53	1 830 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
423	2	4	97	3 300 000 kr	4RoKBtBBaF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
424	2	3	63	2 410 000 kr	3RoKBtBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
431	3	3	87	2 710 000 kr	3RoKBtKIBaF	4 495 kr	53 940 kr	1,042%
432	3	2	53	1 870 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
433	3	4	97	3 350 000 kr	4RoKBtBBaF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
434	3	3	63	2 460 000 kr	3RoKBtBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
441	4	3	74	2 690 000 kr	3RoKBtKIBaF	3 910 kr	46 920 kr	0,906%
442	4	2	53	1 910 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
443	4	4	97	3 400 000 kr	4RoKBtBBaF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
444	4	3	63	2 510 000 kr	3RoKBtBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
451	5	4	100	3 350 000 kr	4RoKBtKI2BaF	5 080 kr	60 960 kr	1,177%
452	5	4	97	3 450 000 kr	4RoKBtBBaF	4 945 kr	59 340 kr	1,146%
454	5	3	63	2 560 000 kr	3RoKBtBaF	3 415 kr	40 980 kr	0,791%
HUS 5								
511	1	2	53	2 090 000 kr	2RoKBtUF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
512	1	3	62	2 370 000 kr	3RoKBtUF	3 370 kr	40 440 kr	0,781%

Lgh- nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
513	1	2	49	1 775 000 kr	2RoKBtUF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
514	1	2	49	1 900 000 kr	2RoKBtUF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
515	1	3	59	2 370 000 kr	3RoKBtUF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
521	2	2	53	2 130 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
522	2	3	62	2 420 000 kr	3RoKBtBaF	3 370 kr	40 440 kr	0,781%
523	2	2	49	1 815 000 kr	2RoKBtBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
524	2	3	62	2 540 000 kr	2RoKBtBaF	3 370 kr	40 440 kr	0,781%
525	2	3	59	2 420 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
531	3	2	53	2 170 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
532	3	3	62	2 470 000 kr	3RoKBtBaF	3 370 kr	40 440 kr	0,781%
533	3	4	91	3 300 000 kr	4RoKBtB2BaF	4 675 kr	56 100 kr	1,083%
535	3	3	59	2 570 000 kr	3RoKBtBaF	3 235 kr	38 820 kr	0,750%
541	4	2	53	2 210 000 kr	2RoKBtBaF	2 965 kr	35 580 kr	0,687%
542	4	3	62	2 520 000 kr	3RoKBtBaF	3 370 kr	40 440 kr	0,781%
543	4	2	49	2 070 000 kr	2RoKBtBaF	2 785 kr	33 420 kr	0,645%
544	4	3	78	2 900 000 kr	3RoKBt2BaF	4 090 kr	49 080 kr	0,948%
121			8039	284 625 000 kr		431 530 kr	5 178 360 kr	100,000%

R=rum, K=kök, Bt=bad med tvättutrustning, B=bad utan tvättutrustning, Kl=klädkammare, Lf=lägenhetsförråd i lägenheten, U=uteplats, Ba=balkong, T=terrass, F= förråd

* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 6.

MA


G. EKONOMISK PROGNOSS

	År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016							
Kostnader								
Kapitalkostnader	kkkr	5 450	5 429	5 408	5 387	5 367	5 346	5 241
- varav räntor	kkkr	2 090	2 069	2 048	2 027	2 007	1 986	1 881
- varav avskrivning för amortering	kkkr	1045	1045	1045	1045	1045	1045	1045
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr							
		2315	2315	2315	2315	2315	2315	2315
Driftkostnader*	kkkr	1718	1752	1787	1823	1860	1897	2094
Avsättningar	kkkr	402	402	402	402	402	402	402
Underhåll*	kkkr	96	98	100	102	104	106	117
Övriga kostnader								
- fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för garage	kkkr	17	17	17	17	17	17	17
Administration*	kkkr	213	217	222	226	231	235	260
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)*	kkkr	4 864	4 869	4 875	4 882	4 889	4 896	4 942
Ber. årsavgifter enligt kostnadskalkyl*	kkkr	5 178	5 282	5 388	5 495	5 605	5 717	6 312
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	605	606	606	607	608	609	615
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. kostnadskalkyl (inkl. kostnadsreserv)***	kr/m2	644						
Övriga intäkter*	kkkr	717	731	746	761	776	791	874
ÅRETS RESULTAT**	kkkr	-2001	-1903	-1803	-1701	-1598	-1494	-945
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV	kkkr	1116	1 931	2 845	3 861	4 979	6 203	7 975
Räntetagande		2,00%	motsv. snitträntan enligt kostnadskalkyl.					
Inflationstagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser avser prisläget 2016		År	1	2	3	4	5	6	11
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*									
Antagen inflationsnivå	2,00% och								
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	605	606	606	607	608	609	615
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	735	734	734	733	733	733	732
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	865	863	861	859	858	856	849
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	995	992	989	986	983	980	966
Antagen räntenivå	2,00% och								
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	605	606	606	607	608	609	615
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	605	607	610	612	615	618	635
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	605	609	613	618	622	627	657
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	605	611	617	623	630	637	682
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå	2,00% motsv. snitträntan enligt kostnadskalkyl.								
Antagen inflationsnivå	2,00%								


Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.


* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, TV, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2016- 12-19
Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala


.....
(Mikael Andersson)


.....
(Peter Hjert)


.....
(Elisabeth Sternfeldt)

INTYG

KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat Kostnads kalkylen (daterad 161219) för **Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala**, Uppsala kommun, med org. nr 769632-7266, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens framtida verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I kalkylen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga.

Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

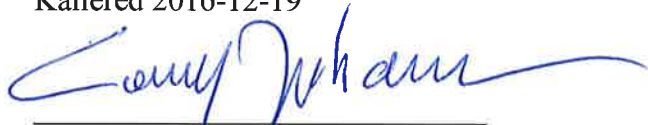
På grund av den företagna granskningen, anser jag att Kostnads kalkylen vilar på tillförlitliga grunder och att kalkylen framstår som hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i Kostnads kalkylen

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska kalkylen:

- Registreringsbevis, dat 160815.
- Stadgar, reg. 160815.
- Garanti avs. osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, dat 160825.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Bygg AB/Hökerum Förvaltning 21 AB, dat 160825.
- Låneoffert, Swedbank AB, dat 161214.
- Avtal om överlåtelse av aktier, koncept, påtecknat av säljarna, ej daterat.
- Totalentreprenadkontrakt, Hjortkronan AB/Hökerum Bygg AB, dat 161201.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Kontraktssritningar enl. ritningsförteckning Kirsh+Dereka Ark, dat 161201.
- Bofaktabroschyr, okt 2016 (gällande ursprunglig etapp 1).

Kållerød 2016-12-19



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat Kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala 769632-7266**, i Uppsala kommun, daterad 2016-12-19, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens framtida verksamhet.


De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I kalkylen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga.

Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst 3 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att Kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder och att kalkylen framstår som hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, med mera, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i Kostnadskalkylen.

Göteborg 2016-12-19



Ivan Wollbrant

Av Boverket förordnad intygsgivare

Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB. Fiskebäcks Hamn 34. 426 58 V. Frölunda. Telefon: 031-711 16 90.

Underlag som varit tillgängliga vid **Kostnadskalkylens** bedömning:

- Registreringsbevis Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala, daterad 2016-08-15.
- Stadgar, registrerade 2016-08-15.
- Uppdaterat finansieringsförslag Swedbank, daterat 2016-12-14.
- Garanti avseende osålda lägenheter, med mera, Hökerum Bygg AB, daterad 2016-08-25.
- Avtal om överlåtelse aktier, koncept, ej daterat, signerat av säljare.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. tillhörande ritningar, daterat 2016-12-01.
- Beräkning av taxeringsvärde, skatteverkets mall, ej daterad.
- Avsiktsförklaring, daterad 2016-08-25.
- Bofaktabroschyr, Oktober 2016.