

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTBLICKEN VILAN 2

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Bostadsrättsföreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA	5
Fastigheterna	5
Byggnaderna.....	6
Lägenheterna	7
Gemensamma installationer.....	8
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	9
4. FINANSIERINGSPLAN	10
Övriga upplysningar	10
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Kostnader som debiteras separat	13
6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	14
Flöden år 1	14
Flöden år 1 – 20	15
Ställda antaganden.....	16
Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteovert (daterad 3 november 2025) och räntegaranti (år 1-3).	
KÄNSLIGHETSANALYS	17
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan 2 med organisationsnummer 769642-4915

(**"Bostadsrättsföreningen"**) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 16 bostadsrätter i form av radhus på fastigheterna Uppsala Sävja 2:14 – 2:21 (**"Fastigheterna"**).

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i CEF Utblicken Vilan 2 AB, org.nr 559510-8209 (**"Bolaget"**). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolaget till Fastigheternas bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 3,2 mkr.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på Fastigheterna beviljades i januari 2025, startbesked erhöles den 25 mars 2025 och byggstart väntas ske under kvartal ett (1) 2026. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna preliminärt ske kvartal ett (1) 2027.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

	Byggnad	Tomt	Summa
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 13	2 066 000 kr	1 216 000 kr	3 282 000 kr
Lägenhet 14	2 066 000 kr	1 128 000 kr	3 194 000 kr
Lägenhet 15	2 066 000 kr	1 125 000 kr	3 191 000 kr
Lägenhet 16	2 066 000 kr	1 241 000 kr	3 307 000 kr
Lägenhet 17	2 066 000 kr	1 241 000 kr	3 307 000 kr
Lägenhet 18	2 066 000 kr	1 121 000 kr	3 187 000 kr
Lägenhet 19	2 066 000 kr	1 124 000 kr	3 190 000 kr
Lägenhet 20	2 066 000 kr	1 210 000 kr	3 276 000 kr
Lägenhet 21	2 066 000 kr	1 215 000 kr	3 281 000 kr
Lägenhet 22	2 066 000 kr	1 133 000 kr	3 199 000 kr
Lägenhet 23	2 066 000 kr	1 134 000 kr	3 200 000 kr
Lägenhet 24	2 066 000 kr	1 220 000 kr	3 286 000 kr
Lägenhet 25	2 066 000 kr	1 211 000 kr	3 277 000 kr
Lägenhet 26	2 066 000 kr	1 134 000 kr	3 200 000 kr
Lägenhet 27	2 066 000 kr	1 134 000 kr	3 200 000 kr
Lägenhet 28	2 066 000 kr	1 302 000 kr	3 368 000 kr
<i>Summa</i>	<i>33 056 000 kr</i>	<i>18 889 000 kr</i>	<i>51 945 000 kr</i>

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Källarbäcksvägen i området Vilan i Uppsala kommun. Vilan ligger med närhet till skog och grönområden. Kommunikationerna till centrala Uppsala är goda både via stadsbuss, via cykelvägar samt nära anslutning till E4:an. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det även att finnas parkeringsplatser, en (1) per radhusbostad.

Fastighetsbeteckningar	Uppsala Sävja 2:14 – 2:21
Adresser	Källarbäcksvägen, 757 52 Uppsala
Tomtareal	703 kvm, 704 kvm, 706 kvm, 704 kvm, 756 kvm, 799 kvm, 840 kvm och 946 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb), 0380K-P2022/1
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Uppsala Sävja GA:24 (ändamål väg, sophanteringsyta och grönområde). Andelstal 1 (utförande och drift) per fastighet, vilket innebär att Bostadsrättsföreningen totalt har 8 av 14 andelar i Uppsala Sävja GA:24.
Servitut	-
Lägenheter	16 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	4 stycken huskroppar med 2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2024-2026
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse

Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden. Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.
------------	--

Byggnaderna

Byggnadsår	2026/2027
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongplattor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Mörk
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan
Källare	-
Vind	-

Total boarea	2 400 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna kostnadskalkyl

Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av fyra radhus. Radhusen kommer att omfatta fyra bostäder vardera. I radhusen kommer respektive bostad att vara ca 150 kvm BOA.*

Vatten och avlopp	Kommer vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, vilken hanteras av Uppsala vatten. Förbrukningskostnader för vatten debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Uppvärmning	Respektive lägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på nedervåning, el-golvvärme i badrum på övervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang
Fastighetsel	Gemensam el till fastighet finns ej. Fasadbelysning finns på respektive lägenhet och belastar den enskilda lägenheten
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak

*Mätning har gjorts på ritning

Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Garderob och städskåp i entré. Förråd ingår till varje bostadsrätt
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Bredband	5G, som respektive bostadsrättshavare beställer och tecknar abonnemang för
Sophämtning	Ett (1) 190-literskäl för restavfall och ett (1) 140-literskäl för matavfall per lägenhet med hämtning 52 gånger per år som debiteras respektive lägenhet enligt schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
----------	-----------------------

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra.

Underhållsbehov

Bostadsrättsföreningen avsätter schablonmässigt som lägst 20 kronor/kvm BOA i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion. Avsättning för underhåll efter år 1 görs preliminärt med 20 kronor/kvm BOA i denna kostnadskalkyl. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 400 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskillning fastigheter	3 158 475 kr
Lagfart	47 370 kr
Pantbrev	623 904 kr
Entreprenad, projektkostnader m.m.	56 102 270 kr
Övriga kostnader (köpeskillning aktier etc.)	40 733 181 kr
Summa total anskaffningsutgift	100 665 200 kr

Kassabehållning	50 000 kr
-----------------	-----------

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	69 520 000 kr	28 967 kr
Lån	31 195 200 kr	12 998 kr
Summa finansiering	100 715 200 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	2 400
Biarea	160
Totalarea	2 560

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån år 1*	31 195 200 kr	3,00%	936 324 kr	- kr
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	69 520 000 kr			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	100 715 200 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev[†]. Amortering sker efter år 10 med ca 0,95 % av det utestående lånebeloppet. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteovert (3 november 2025) och räntegaranti enligt nedan.

Löptid	Ränta i offert	Vikt av totalt lån	Viktad ränta
3 månader	2,99%	50%	
3 år	3,24%	30%	
5 år	3,42%	20%	
Totalt:		100%	3,15%

Carl Ek Fastigheter Projekt 5 AB, org.nr 559374-1936 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Bostadsrättsföreningen. Garanten garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att i det fall de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna kostnadskalkyl under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Bostadsrättsföreningen, erlägga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott.

Period	Viktad ränta enligt offert	Maximal räntekompensation enligt räntegaranti	Ränta i kalkyl	Takränta för räntekompensation
År 1	3,15%	0,15%	3,00%	3,15%
År 2	3,15%	0,05%	3,10%	3,15%
År 3	3,15%	0,00%	3,15%	3,15%

* Amortering sker efter år 10 med ca 0,95 % av det utestående lånebeloppet.

[†] Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

År 1

Räntor 936 324 kr

Baserad på ränteoffert (3 november 2025) och räntegaranti år 1 - 3

Planenliga avskrivningar 860 119 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K3 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 66 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde.

Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning 38 500 kr

Baserad på offert från Nabo (4 november 2025)

Försäkring 20 856 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (4 november 2025)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 57 482 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Uppsala Vatten, förbrukningskostnaden som Uppsala Vatten debiterad per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse

Skötsel & renhållning 15 000 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.

Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Samfällighet & GA -

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift 0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Övrigt 30 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	20 856 kr
Ekonomisk förvaltning	38 500 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	57 482 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Samfällighet & GA	0 kr
Övrigt	30 000 kr
Summa driftkostnader	161 838 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
Summa övriga externa kostnader	0 kr

Räntenetto

Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	- 936 324 kr
Summa räntenetto	- 936 324 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme

Radhuslägenhet: ca 992 kr/mån med en förbrukning om 5 952 kWh/år

Hushållsel

Radhuslägenhet: ca 910 kr/mån med en förbrukning om 5 460 kWh/år

Hemförsäkring

Radhuslägenhet ca 300 kr/månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Radhuslägenhet ca 340 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Uppsala Vatten och Avfall AB utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per radhuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Sophämtningskostnad

Per lägenhet ca 310 kr/mån med ett (1) 190-literskäl för restavfall och ett (1) 140-literskäl för matavfall per lägenhet, med hämtning 52 ggr/år

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos Uppsala Vatten. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	1 151 616 kr	480 kr
Hysesintäkter/lokal	0 kr	
Schablonintäkt (VA förbrukning och sophämtning)	124 080 kr	
Summa intäkter	1 275 696 kr	
Driftkostnader	- 161 838 kr	- 67 kr
VA förbrukning och sophämtning	- 124 080 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	
Övriga externa kostnader	0 kr	
Avskrivningar	- 860 119 kr	
Räntekostnader	- 936 324 kr	
Summa kostnader	- 2 082 361 kr	
Årets resultat	- 806 665 kr	
Avsättning underhållsfond	48 000 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 275 696 kr	
Summa kostnader	- 2 082 361 kr	
Återföring avskrivningar	860 119 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>53 454 kr</i>	<i>22 kr</i>
Amorteringar	0 kr	
Summa kassaflöde	53 454 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	2 400	
Biarea	160	
Totalarea	2 560	

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	1 151 616 kr	1 186 164 kr	1 221 749 kr	1 258 402 kr	1 296 154 kr	1 335 039 kr	1 502 598 kr	1 547 676 kr	1 794 180 kr	2 019 366 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter (VA förbrukning)	124 080 kr	126 562 kr	129 093 kr	131 675 kr	134 308 kr	136 994 kr	148 287 kr	151 253 kr	166 995 kr	180 761 kr
Summa intäkter	1 275 696 kr	1 312 726 kr	1 350 842 kr	1 390 077 kr	1 430 462 kr	1 472 033 kr	1 650 885 kr	1 698 928 kr	1 961 176 kr	2 200 127 kr
Driftkostnader	-161 838 kr	-165 075 kr	-168 376 kr	-171 744 kr	-175 179 kr	-178 682 kr	-193 411 kr	-197 279 kr	-217 812 kr	-235 767 kr
Vatten & avlopp, förbrukning	-124 080 kr	-126 562 kr	-129 093 kr	-131 675 kr	-134 308 kr	-136 994 kr	-148 287 kr	-151 253 kr	-166 995 kr	-180 761 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-84 000 kr	0 kr	0 kr	-288 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-216 932 kr	-234 815 kr
Avskrivningar	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr	-860 119 kr
Räntekostnader	-936 324 kr	-967 519 kr	-983 117 kr	-983 117 kr	-983 117 kr	-983 117 kr	-983 117 kr	-978 463 kr	-931 922 kr	-894 689 kr
Summa kostnader	-2 082 361 kr	-2 119 275 kr	-2 140 705 kr	-2 146 654 kr	-2 152 723 kr	-2 158 912 kr	-2 268 934 kr	-2 187 114 kr	-2 393 781 kr	-2 694 151 kr
Årets resultat	-806 665 kr	-806 548 kr	-789 863 kr	-756 578 kr	-722 260 kr	-686 879 kr	-618 049 kr	-488 186 kr	-432 606 kr	-494 025 kr
Avsättning underhållsfond	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr	48 000 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	295 356 kr	295 356 kr	295 356 kr

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 275 696 kr	1 312 726 kr	1 350 842 kr	1 390 077 kr	1 430 462 kr	1 472 033 kr	1 650 885 kr	1 698 928 kr	1 961 176 kr	2 200 127 kr	22 kr
Summa kostnader	-2 082 361 kr	-2 119 275 kr	-2 140 705 kr	-2 146 654 kr	-2 152 723 kr	-2 158 912 kr	-2 268 934 kr	-2 187 114 kr	-2 393 781 kr	-2 694 151 kr	
Återföring avskrivningar	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	860 119 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	53 454 kr	53 571 kr	70 257 kr	103 542 kr	137 859 kr	173 240 kr	242 070 kr	371 933 kr	427 513 kr	366 094 kr	
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-295 356 kr	-295 356 kr	-295 356 kr	
Summa kassaflöde	53 454 kr	53 571 kr	70 257 kr	103 542 kr	137 859 kr	173 240 kr	242 070 kr	76 577 kr	132 157 kr	70 738 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	103 454 kr	157 025 kr	227 281 kr	330 823 kr	468 682 kr	641 921 kr	1 627 130 kr	1 703 708 kr	2 673 444 kr	3 473 094 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-806 665 kr	-1 613 213 kr	-2 403 076 kr	-3 159 654 kr	-3 881 914 kr	-4 568 794 kr	-7 024 062 kr	-7 512 247 kr	-9 366 325 kr	-10 825 727 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	908 119 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	3,00%	3,10%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteovert (daterad 3 november 2025) och räntegaranti (år 1-3).

KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	1 151 616 kr	1 186 164 kr	1 221 749 kr	1 258 402 kr	1 296 154 kr	1 335 039 kr	1 502 598 kr	1 547 676 kr	1 794 180 kr	2 019 366 kr
<i>upp 1%</i>	1 463 568 kr	1 498 116 kr	1 533 701 kr	1 570 354 kr	1 608 106 kr	1 646 991 kr	1 814 550 kr	1 858 151 kr	2 089 888 kr	2 303 259 kr
<i>upp 2%</i>	1 775 520 kr	1 810 068 kr	1 845 653 kr	1 882 306 kr	1 920 058 kr	1 958 943 kr	2 126 502 kr	2 168 626 kr	2 385 595 kr	2 587 152 kr
<i>upp 3%</i>	2 087 472 kr	2 122 020 kr	2 157 605 kr	2 194 258 kr	2 232 010 kr	2 270 895 kr	2 438 454 kr	2 479 101 kr	2 681 302 kr	2 871 045 kr
<i>upp 4%</i>	2 399 424 kr	2 433 972 kr	2 469 557 kr	2 506 210 kr	2 543 962 kr	2 582 847 kr	2 750 406 kr	2 789 576 kr	2 977 010 kr	3 154 938 kr
<i>ned 1%</i>	839 664 kr	874 212 kr	909 797 kr	946 450 kr	984 202 kr	1 023 087 kr	1 190 646 kr	1 237 200 kr	1 498 473 kr	1 735 472 kr
<i>ned 2%</i>	527 712 kr	562 260 kr	597 845 kr	634 498 kr	672 250 kr	711 135 kr	878 694 kr	926 725 kr	1 202 765 kr	1 451 579 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	1 153 714 kr	1 188 295 kr	1 223 913 kr	1 260 599 kr	1 298 386 kr	1 337 305 kr	1 505 012 kr	1 550 128 kr	1 796 838 kr	2 022 203 kr
<i>upp 2%</i>	1 155 813 kr	1 190 426 kr	1 226 077 kr	1 262 797 kr	1 300 618 kr	1 339 572 kr	1 507 426 kr	1 552 581 kr	1 799 496 kr	2 025 041 kr
<i>upp 3%</i>	1 157 911 kr	1 192 557 kr	1 228 241 kr	1 264 994 kr	1 302 849 kr	1 341 839 kr	1 509 840 kr	1 555 034 kr	1 802 155 kr	2 027 879 kr
<i>upp 4%</i>	1 160 010 kr	1 194 687 kr	1 230 404 kr	1 267 192 kr	1 305 081 kr	1 344 106 kr	1 512 254 kr	1 557 487 kr	1 804 813 kr	2 030 716 kr
<i>ned 1%</i>	1 149 518 kr	1 184 034 kr	1 219 586 kr	1 256 204 kr	1 293 922 kr	1 332 772 kr	1 500 184 kr	1 545 223 kr	1 791 522 kr	2 016 528 kr
<i>ned 2%</i>	1 147 419 kr	1 181 903 kr	1 217 422 kr	1 254 007 kr	1 291 690 kr	1 330 505 kr	1 497 769 kr	1 542 770 kr	1 788 864 kr	2 013 690 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	Per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
13	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
14	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
15	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
16	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
17	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
18	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
19	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
20	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
21	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
22	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
23	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
24	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
25	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
26	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
27	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
28	6	150	4 000 000 kr	26 667 kr	6,25%	395 000 kr	71 976 kr	5 998 kr	4 060 kr	3 700 kr
2 400			64 000 000 kr		100,0%	5 520 000 kr	1 151 616 kr	95 968 kr		

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal (år 1 om inget annat anges)

Anskaffningsvärde per kvm BOA	41 944 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	28 967 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	480 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	224 kr
Driftkostnader per kvm BOA	67 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	22 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	378 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* och *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.
4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastighet föreligger inte.

Signeras digitalt

Datum enligt signeringscertifikat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTBLICKEN VILAN 2

William Lundgren

Annie Wattström

Carl-Johan Chambers