
Kostnads kalkyl för:
BRF KÖPMANVÄGEN 12 I BRO
Upplands-Bro kommun

Denna kostnads kalkyl är upprättad av styrelsen i Brf Köpmanvägen 12 i Bro under fjärde kvartalet 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Förvärv av fast egendom	2
Tidpunkt för tecknande av förhandsavtal	2
Entreprenad	3
Försäkring	3
Taxeringsvärde	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheten	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Byggnadsbeskrivning	4
Lägenhetsbeskrivning	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	4
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	5
4. FINANSIERINGSPLAN	5
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	5
5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	5
6. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	6
Amorteringar och extra avsättningar	7
Eventuell ökad belåning	7
Avskrivningar	7
Fastighetsavgift från år 16	7
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS	7
8. LÄGENHETS FÖRTECKNING	8
Uppskattade driftskostnader utöver avgift	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Köpmanvägen 12 i Bro (org.nr 769642-0350) som registrerades 2023-09-04 i Upplands-Bro kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Föreningen kommer att innehålla totalt 16 bostäder, inom fastigheten Upplands-Bro Härnevi 31:1 ("Fastigheten"), för vilka byggnation påbörjats under 2024. Bostäderna är belägna inom samma fastighet varvid en ändamålsenlig mellan bostadsrättsinnehavarna kan ske. Bygglov godkändes av kommunen under november 2023 och startbesked delgavs 2023-12-07. Byggnationen förväntas vara färdigställd under andra kvartalet 2025.

Uppgifterna avseende föreningens förvärv samt byggnation avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av kostnadskalkylen har styrelsen övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har ingått en avsiktsförklaring om förvärv av Fastigheten, genom förvärv av bolag, med avsikten att uppföra bostäder i enlighet med beskrivningen i denna kostnadskalkyl.

Slutligt förvärv av fastigheten kommer att ske genom förvärv av ett nybildat aktiebolag vilket kontrolleras av ett bolag inom AB Upplands-Brohus koncern. "Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Tidpunkt för tecknande av förhandsavtal

Tecknande av förhandsavtal beräknas ske från december månad 2024 då denna kostnadskalkyl granskats av intygsgivare.

Om förskott/handpenning erläggs i samband med tecknande av förhandsavtal ska styrelsen ställa säkerhet hos Bolagsverket. Föreningens avsikt är att uppta förskott om 100 000 kr per bostad.

Upplåtelseavtal ska ingås när föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas att ske under andra kvartalet 2025.

Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under andrakvartalet 2025. Föreningen övertar då successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Entreprenad

Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande pågår projektering för uppförande av 16 bostäder på Fastigheten. Entreprenaden har handlats upp av AB Upplands-Brohus och byggtreprenör är 2xA Entreprenad AB. Efter färdigställd entreprenad övertar föreningen sedvanliga entreprenadgarantier.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrad genom AB Upplands-Brohus och entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från dess att slutbesked utfärdats för entreprenaden att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Taxeringsvärde

Nedan uppgifter enligt preliminär taxering för fastigheten enligt beräkning via Skatteverket. Sammanlagt taxeringsvärde beräknas till 9 560 000 kr varav byggnad 8 200 000 kr. Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig och uppgifter lämnats till Skatteverket. Ett slutligt taxeringsvärde blir sannolikt högre vilket inte påverkar avgiften i bostadsrättsföreningen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggs med stadsradhus i två plan. Till samtliga bostäder hör uppställningsplats för bil på en gemensam yta.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i Bro, i Upplands-Bro kommun, i ett stationsnära läge. Lokalt centrum nås på ett par minuter där man finner servicefunktioner såsom matbutik, restauranger och ytterligare kommunikationer. Stockholms centralstation nås på ca 45 minuter med bil eller 35 minuter med pendeltåg.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Upplands-Bro Härnevi 31:1
Adresser	Kamrervägen 1 och Köpmanvägen 12
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Akt 0139-P2020/3, 2020-02-12
Servitut	Avtalsservitut elledning (rättighet) D-2023-00056187:1 (2023-02-20)
GAoch samfälligheter	Ej utrett
Tomtareal	4 253 kvm
Bostadsyta	1 446,4 kvm
Bostäder	16 st
Byggnadsutförning	Radhus i två plan
Byggnadsår	2024

Typkod 230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp. Gemensam huvudmätare för fastigheten. Udermätare kallvatten till respektive radhus.
Uppvärmning	Individuella frånluftsvärmepumpar med vattenburet system
El	3-fas el. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning, spaltventiler
Sophantering	Gemensamma utvändiga kärlskåp
Utvändig mark	Planteringsyta samt trädäck vid entré och baksida. Parkeringar samt gräsytor på baksidan.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme och bjälklag	Trä
Ytterväggar	Målad träpanel
Yttertak	Papptak
Fönster	Treglasfönster
Dörrar	Altandörr samt ytterdörr med infällt glas. Säkerhetsklassade. Grå kulör
Utvändigt	Hängrännor och stuprör i färg liknade fasad

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Huntonit alt gipsplank. Målat
Golv	Vinylgolv
Köksinredning	Vitvaror (vita), Vita köksluckor och lådfronter, laminatbänkskiva
Badrum, wc, tvättstuga	BV: Kakel och klinker. WC, TS och Dusch. Tvättpelare samt frånluftsvärmepump. ÖV: Kakel och platismatta på golv. WC, TS och Dusch.
Media	Fiber/multimediacentral i hall. Uttag i vardagsrum, sovrum, hall och cykelrum, eget abonnemang erfordras

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2024/25 med god standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. I samband med den ekonomiska planen kommer styrelsen upprätta en underhållsplan för fastighetens underhållsbehov. I framtiden kan föreningen komma att anpassa avgiften efter denna. För inre underhåll liksom för uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. En garanti avseende förvärv av ev osålda bostäder kommer att ställas av AB Upplands-Brohus. Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån för att säkerställa att anskaffningsutgiften för föreningen förblir oförändrad. Den totala kostnaden för projektet är beräknad till 74 306 370 kr.

Kostnadslag	Belopp	Notering
Kostnad för föreningens fastighet *	74 206 370 kr	
Summa total anskaffningsutgift	74 206 370 kr	
Kassabehållning	100 000 kr	
Finansieringsbehov	74 306 370 kr	

* Ingår fastighetsförvärv genom bolagstransaktion, omkostnader, lagstadgade skatter och avgifter samt byggtrepenad

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	17 186 370 kr	3,65%	627 303 kr
Medlemsinsatser	49 120 000 kr		
Upplåtelseavgifter	8 000 000 kr		
Summa finansiering	74 306 370 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Upplåtelseavgifterna utgör en rörlig del av köpeskillingen. Upplåtelseavgifterna kan komma att öka eller minska vilket påverkar köpeskillingen i motsvarande mån. Slutliga upplåtelseavgifter redovisas i föreningens ekonomiska plan. Angiven kapitaltäckning utgår från bankoffert. Eventuellt likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 881 908 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	74 306 370 kr	51 388 kr/m ²
Anskaffningsvärde (BOA)	74 206 370 kr	51 318 kr/m ²
Föreningens grundbeläning	17 186 370 kr	11 885 kr/m ²
Insats & upplåtelseavgift genomsnittsbostad	56 750 000 kr	39 502 kr/m ²
Föreningens Driftskostnad	180 500 kr	125 kr/m ²
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	765 659 kr	530 kr/m ²
Kassaflöde från löpande drift	57 856 kr	40 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond	57 856 kr	40 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivning	1 057 856 kr	731 kr/m ²
Uppskattade kostnader utöver avgift per bostad/år	25 000 kr	277 kr/m ²

6. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	627 303 kr	
Avskrivning	1 000 000 kr	
Summa kap-kost.	1 627 303 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	52 500 kr	
Försäkring	30 000 kr	
Värme	0 kr	Individuell. Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	10 000 kr	
VA	48 000 kr	Även individuell. Se vidare pkt. 8
Löpande skötsel	25 000 kr	
Renhållning	0 kr	Individuell. Se vidare pkt 8
Övrigt	15 000 kr	
Summa driftskost.	180 500 kr	125 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	1 807 803 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	765 659 kr	530 kr/kvm
Intäkter parkeringsplatser	100 000 kr	525 kr/mån/plats
Totala intäkter	865 659 kr	
Årets resultat	-942 144 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	57 856 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	865 659 kr	
Summa kostnader	-1 807 803 kr	
Återföring avskrivningar	1 000 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	57 856 kr	40 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	-0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	57 856 kr	
Ytor		
Bostadsarea	1 446 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 446 kvm	

Amorteringar och extra avsättningar

Från år 6 beräknar föreningen att årligen amortera 1% på sitt lån, med en sammanlagd amorteringstid om högst 100 år, vilket framgår av prognosen. Kalkylmässigt innebär detta en höjning av avgiften vid detta tillfälle. Det noteras dock att utgiften för amortering kan komma att rymmas inom ramen för föreningens befintliga kapitaltäckning varför det blir upp till en framtida föreningsstämma att besluta om en eventuell avgiftshöjning. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 500 tkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 75 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 5%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2024 som är 0,75% av taxeringsvärdet dock maximalt per byggnad 9 525 kr/år alternativt 1 630 kr per lägenhet.

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Beräknad nettoavgift	765 659	768 426	771 248	951 306	947 776	944 304	931 028	945 029
Om räntan								
+1%	937 522	940 289	943 112	1 123 170	1 117 867	1 112 624	1 092 261	1 088 544
+2%	1 109 386	1 112 153	1 114 975	1 295 033	1 287 959	1 280 944	1 253 493	1 232 059
-1%	593 795	596 562	599 384	779 442	777 684	775 984	769 795	801 513
Om inflationen								
1%	768 042	770 857	773 728	953 836	950 356	946 935	933 876	948 926
2%	770 426	773 288	776 208	956 365	952 936	949 567	936 725	952 823
-1%	763 275	765 994	768 768	948 777	945 195	941 672	928 179	941 132

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning. Förslag på rumsdistribution tillhandahålls av mäklare. Till bostäderna ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden.

Upplåtelseavgifterna utgör en rörlig del av köpeskillingen. Upplåtelseavgifterna kan komma att öka eller minska utifrån slutligt försäljningspris för enskilda bostadsrätter. Slutliga upplåtelseavgifter redovisas i föreningens ekonomiska plan.

Lgh-ID	Bostadstyp	Bostadsyta	Förråd	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift
1	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
2	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
3	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
4	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
5	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
6	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
7	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
8	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
9	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
10	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
11	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
12	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
13	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
14	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
15	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	2 995 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
16	Radhus, 4 rok	90,4 m ²	2 m ²	3 195 000 kr	500 000 kr	6,250%	3 989 kr
		1 446,4 m²	32 m²	49 120 000 kr	8 000 000 kr	100,0%	63 823 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva individuella luftvärmepumpar som förser bostäder med värme. Vattenförbrukning för ett hushåll uppskattas till 150 m³ per år.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande förekommer stora variationer i energipris.

Genomsnittslägenhet	90,4 kvm
Uppskattad årskostnad hushållsel & värme	18 000 kr
Uppskattad vattenförbrukning	4 500 kr
Årsavgift renhållning fyrfackskärl	2 700 kr
Månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	2 100 kr

Det pågår upphandling av gemensam fiberanslutning för samtliga bostäder. Kostnad för bredband kan komma att debiteras som ett särskilt tillägg genom bostadsrättsföreningen alternativt så debiteras de medlemmar som önskar anslutning direkt av leverantör. Kostnad för bredband bedöms schablonmässigt till 500 kr/mån men kan variera beroende på vald hastighet och leverantör mm.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Inom fastigheten finns 16 parkeringsplatser vilka beräknas att hyras ut för 525 kr/mån

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Årsavgifter	529 kr/m ²	765 659	768 426	771 248	951 306	947 776	944 304	931 028	945 029
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	69 kr/m ²	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	145 681
Summa intäkter	598 kr/m²	865 659	870 426	875 288	1 057 427	1 056 019	1 054 712	1 050 537	1 090 710
Drift och underhåll	125 kr/m ²	180 500	184 110	187 792	191 548	195 379	199 287	215 714	262 954
Övriga externa kostnader	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	42 461
Avskrivningar	691 kr/m ²	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Räntenetto	434 kr/m ²	627 303	627 303	627 303	627 303	620 835	614 368	588 500	523 830
Summa kostnader	1 250 kr/m²	1 807 803	1 811 413	1 815 095	1 818 851	1 816 214	1 813 655	1 804 214	1 829 245
Årets resultat	-651 kr/m²	-942 144	-940 987	-939 807	-761 424	-760 196	-758 943	-753 678	-738 536
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	57 856	59 013	60 193	61 397	62 625	63 878	69 143	84 285
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	598 kr/m ²	865 659	870 426	875 288	1 057 427	1 056 019	1 054 712	1 050 537	1 090 710
Summa kostnader	-1 250 kr/m ²	-1 807 803	-1 811 413	-1 815 095	-1 818 851	-1 816 214	-1 813 655	-1 804 214	-1 829 245
Återföring avskrivning	691 kr/m ²	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Kassaflöde från löpande drift	40 kr/m²	57 856	59 013	60 193	238 576	239 804	241 057	246 322	261 464
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-177 179	-177 179	-177 179	-177 179	-177 179
Summa kassaflöde	40 kr/m²	57 856	59 013	60 193	61 397	62 625	63 878	69 143	84 290
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	57 856	116 869	177 063	238 460	301 085	364 963	633 507	1 405 764
Ack. avsättningar och amorteringar	40 kr/m ²	57 856	116 869	177 063	238 460	478 264	719 321	1 696 581	4 240 614
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)		1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²	1 446 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, vattenförbrukning, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Bro, datum enligt digital signering

Brf Köpmanvägen 12 i Bro

.....
Urban Larsson

.....
Jimmy Attevall

.....
Hannes Persson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Köpmanvägen 12 i Bro* med organisationsnummer 769642-0350 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

NYKVARN, (digitalt signerad)

NORRKÖPING, (digitalt signerad)

Anders Uby

Fredrik Wirf

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Avsiktsförklaring, AB Upplands-Brohus och Brf Köpmanvägen 12 i Bro, 2023-12-15
Beräkningar taxeringsvärden, 2023-10-23
Bygglov, Upplands-Bro kommun, 2023-11-16
Kontrakt Köpmanvägen Stadsradhus, AB Upplands-Brohus och 2xA Entreprenad AB, 2023-01-13
Kostnader VA och Avfallshantering 2024, enligt uppgifter från Upplands-Bro kommun, odaterat
Kostnadskalkyl
Offert ekonomisk förvaltning, Simpleko AB, 2023-10-02
Offert fastighetsförsäkring, Written Insurance Sweden AB, 2023-10-12
Registreringsbevis AB Upplands-Brohus, 2024-03-04
Registreringsbevis Brf Köpmanvägen 12 i Bro, 2024-12-23
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert, Solifast, 2024-12-19
Stadgar, registrerade 2023-09-04
Startbesked, Upplands-Bro kommun, 2023-12-07
Tilläggsavtal till Avsiktsförklaring, 2024-03-06 samt 2024-03-21
Utdrag ur Fastighetsregistret, Upplands-Bro Härnevi 31:1, 2024-01-17

Följande handlingar har undertecknats den 9 januari 2025



241223. Kostnads kalkyl Brf Köpmanvägen
12 i Bro.pdf
(451649 byte)
SHA-512: 84c6edc56c45c227b8a334930f59b9999e100
88fcbdc858b05174ae908519c809a8488a3ff43366a693
ae69f28f7e0555bebcd7c3522e101632b31a795e316a2

Underskrifter

2024-12-30 23:08:31 (CET)



Jimmy Attevall

jimmy.attevall@ubh.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-02 09:28:15 (CET)



Hannes Mattias Persson

hfastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-09 09:12:00 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@afry.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-09 09:51:25 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



241223 Kostnads kalkyl Brf Köpmanvägen 12 i Bro

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

eefe111b46d61b3b9c84eb2ccb3f94a97e1d7f7f91abb1029f8bd739964339422f4f12472f8821e52971831869cd351d589dbcc38df837a400712ab4202a44b

9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.