

**Kostnadskalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27**  
**Organisationsnummer 769641-9527**  
**Lund**

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheterna
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27 som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2023-06-09 har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 2, 2023 har ombyggnationen av föreningens hus, ett flerbostadshus med 12 lägenheter, på fastigheten Lund Gyllenkrok 27, påbörjats. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske under kvartal 3, 2024. Datum meddelas 1 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juli 2024. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Fastigheten kommer sedan att bli direktägd av föreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Preliminär beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckningar</b>	Lund Gyllenkrok 27
<b>Tomtareal</b>	1 099 kvm
<b>Adress</b>	Gyllenkroks allé 7, Lund
<b>Bostadsarea</b>	ca 1466 kvm Mätning av lägenheternas area har utförts på plats av mätföretag
<b>Byggnadens utformning</b>	Ett flerbostadshus i 5 våningar med inredd vind och källare
<b>Byggår</b>	1939, ombyggnadsår 2023-24
<b>Antal bostadslägenheter</b>	12 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
<b>Rättigheter/fornlämn</b>	Fornlämning L1988:5459
<b>Detaljplan (stadsplan)</b>	1281K-414:B1096
<b>Bygglov</b>	L 2022-000112 (beviljat 2022-03-15)

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilation	Frånluftsfläktar utan återvinning. Tilluft via ventiler i fönster
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt soprum i källare
Bredband/fiber	Fiberanslutning med tillgång till bredbandstjänster. Respektive bostadsrättshavare beställer och bekostar bredband (operatör och abonnemang)
Övrigt	Stor trädgård, tvättstuga, verkstad, pannrum och cykelkällare

## Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Källare
Byggnadsstomme	Tegelmur med blockväggar
Yttervägg	Tegelmur med isolering
Lägenhetsskiljande väggar	Tegelmur
Innerväggar i lägenheten	Tegelvägg med träväggar
Bjälklag	Betong med stålbalk och isolerat övergolv av trä
Fasad	Tegel
Yttertak	Betongtakpannor
Ytterdörr	Befintlig ekdörr
Lägenhetsdörr	Nya brand och säkerhetsklassade dörrar
Fönster	Träfönster med isolerrutor
Balkong	Liten köksbalkong av betong på stålkonstruktion. Uteplatser till vindslägenheterna

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv	Befintlig ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar av natursten

### Hall

### Kök

Ekparkett  
Nya inredningar med släta målade luckor  
Rostfri diskbänk med infälld diskho  
Spis med ugn  
Mikrovågsugn  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys  
Diskmaskin  
Spisfläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Väggmonterad toalett, i enstaka lägenheter golvmonterad  
Vägghängt tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar

### Förvaring

Garderober i lägenheten och förråd i källaren

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	89 640 000
Likvidreserv, dispfond	250 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>89 890 000</b>

\*Förvärv av fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>
Byggnadsvärde	40 000 000
Markvärde	20 400 000
<b>Totalt</b>	<b>60 400 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>6 000 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>4,00%</b>
Amortering	<b>0,50%</b>
Belopp amortering år 1-5	<b>30 000</b>
Räntekostnad år 1	<b>240 000</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>270 000</b>

\*Preliminär

<b>Finansiering</b>	
Insatser	83 890 000
Upplåtelseavgifter	0
Föreningens lån	6 000 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>89 890 000</b>

<b>Nyckeltal (BOA)</b>	
Totalkostnad per kvm	61 317
Lån per kvm	4 093
Genomsnittsinnsats per kvm	57 224
Årsavgift per kvm	687
Driftskostnader per kvm	435
Underhållsavsättning + amortering per kvm	75
Kassaflöde per kvm	55

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 466

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	494 702
Räntor	240 000
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>734 702</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel (ej hushålls)	25 000	17
Vatten och avlopp	50 000	34
Fjärrvärme (inkl varmvatten)	300 000	205
Avfall	30 000	20
Fastighetsförsäkring	32 000	22
Fastighetsskötsel (städ, hiss, tillsyn, gård, mm)	90 000	61
Ekonomisk Förvaltning	40 000	27
Arvode (revision)	20 000	14
Löpande underhåll/diverse	50 000	34
<b>Summa drift:</b>	<b>637 000</b>	<b>435</b>

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	80 000 55

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift	19 560
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>19 560</b>

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>736 560</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	1 006 560
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 006 560</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgifter*	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal	Balkong/ Terrass
1001	3	102	5 700 000		72 463	6 039	0,0720	Balkong
1002	5	151	7 995 000		100 203	8 350	0,0996	Balkong
1101	4	127	6 995 000		86 616	7 218	0,0861	Balkong
1102	1	39	2 400 000		36 798	3 066	0,0366	-
1103	3	103	5 880 000		73 029	6 086	0,0726	Balkong
1201	6	169	9 295 000		110 393	9 199	0,1097	Balkong
1203	3	103	6 000 000		73 029	6 086	0,0726	Balkong
1301	4	127	7 380 000		86 616	7 218	0,0861	Balkong
1302	1	39	2 500 000		36 798	3 066	0,0366	-
1303	3	103	6 245 000		73 029	6 086	0,0726	Balkong
1401	7	223	13 000 000		140 964	11 747	0,1400	Terrass x2+balkong
1403	5	180	10 500 000		116 621	9 718	0,1159	Terrass+balkong
<b>12 lgh</b>		<b>1 466</b>	<b>83 890 000</b>		<b>1 006 560</b>	<b>83 880</b>	<b>1,0000</b>	

*Andelstalen är beräknade efter yta plus bas 26 kvm*

### \*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel och TV/bredband

1. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Upplåtelseavgifter kan tillkomma om så överenskommes.

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 466	Amortering år 1-5 0,5%, år 6 och framåt 1%
Kvm BR	1 466	

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2039	2043
<i>Genomsnittsränta</i>	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	6 000 000	5 970 000	5 940 000	5 910 000	5 880 000	5 850 000	5 790 000	5 250 000	5 010 000
<b>KOSTNADER</b>									
Ränta	240 000	238 800	237 600	236 400	235 200	234 000	231 600	210 000	200 400
Avskrivningar	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702
Driftkostnader	637 000	649 740	662 735	675 989	689 509	703 299	717 365	857 318	927 989
Fastighetsavgift	19 560	19 951	20 350	20 757	21 172	21 596	22 028	26 325	28 495
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 391 262</b>	<b>1 403 193</b>	<b>1 415 387</b>	<b>1 427 849</b>	<b>1 440 584</b>	<b>1 453 597</b>	<b>1 465 695</b>	<b>1 588 345</b>	<b>1 651 586</b>
<b>INTÄKTER</b>									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	687	700	714	729	743	758	773	924	1 000
Årsavgifter	1 006 560	1 026 691	1 047 225	1 068 170	1 089 533	1 111 324	1 133 550	1 354 697	1 466 368
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 006 560</b>	<b>1 026 691</b>	<b>1 047 225</b>	<b>1 068 170</b>	<b>1 089 533</b>	<b>1 111 324</b>	<b>1 133 550</b>	<b>1 354 697</b>	<b>1 466 368</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-384 702</b>	<b>-376 502</b>	<b>-368 162</b>	<b>-359 679</b>	<b>-351 051</b>	<b>-342 274</b>	<b>-332 145</b>	<b>-233 648</b>	<b>-185 218</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>									
Årets resultat enligt ovan	-384 702	-376 502	-368 162	-359 679	-351 051	-342 274	-332 145	-233 648	-185 218
Återföring avskrivningar	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702
Amorteringar lån	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	1,03%	1,04%	1,14%	1,20%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>80 000</b>	<b>88 200</b>	<b>96 540</b>	<b>105 023</b>	<b>113 651</b>	<b>92 428</b>	<b>102 557</b>	<b>201 054</b>	<b>249 484</b>
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-90 093	-107 669	-116 545
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>	<b>13 308</b>	<b>20 126</b>	<b>27 057</b>	<b>4 102</b>	<b>12 464</b>	<b>93 384</b>	<b>132 939</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>250 000</b>								
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>330 000</b>	<b>418 200</b>	<b>514 740</b>	<b>619 763</b>	<b>733 414</b>	<b>825 842</b>	<b>928 399</b>	<b>2 333 750</b>	<b>3 258 079</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	80 000	161 600	244 832	329 729	416 323	504 650	594 743	1 491 143	1 943 790

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2039	2043
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	6 000 000	5 970 000	5 940 000	5 910 000	5 880 000	5 850 000	5 790 000	5 250 000	5 010 000
<b>KOSTNADER</b>									
Ränta	300 000	298 500	297 000	295 500	294 000	292 500	289 500	262 500	250 500
Avskrivningar	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702
Driftkostnader	637 000	649 740	662 735	675 989	689 509	703 299	717 365	857 318	927 989
Fastighetsavgift	19 560	19 951	20 350	20 757	21 172	21 596	22 028	26 325	28 495
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 451 262</b>	<b>1 462 893</b>	<b>1 474 787</b>	<b>1 486 949</b>	<b>1 499 384</b>	<b>1 512 097</b>	<b>1 523 595</b>	<b>1 640 845</b>	<b>1 701 686</b>
<b>INTÄKTER</b>									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	687	700	714	729	743	758	773	924	1 000
Årsavgifter	1 006 560	1 026 691	1 047 225	1 068 170	1 089 533	1 111 324	1 133 550	1 354 697	1 466 368
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 006 560</b>	<b>1 026 691</b>	<b>1 047 225</b>	<b>1 068 170</b>	<b>1 089 533</b>	<b>1 111 324</b>	<b>1 133 550</b>	<b>1 354 697</b>	<b>1 466 368</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-444 702</b>	<b>-436 202</b>	<b>-427 562</b>	<b>-418 779</b>	<b>-409 851</b>	<b>-400 774</b>	<b>-390 045</b>	<b>-286 148</b>	<b>-235 318</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>									
Årets resultat enligt ovan	-444 702	-436 202	-427 562	-418 779	-409 851	-400 774	-390 045	-286 148	-235 318
Återföring avskrivningar	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702	494 702
Amorteringar	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	1,03%	1,04%	1,14%	1,20%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>20 000</b>	<b>28 500</b>	<b>37 140</b>	<b>45 923</b>	<b>54 851</b>	<b>33 928</b>	<b>44 657</b>	<b>148 554</b>	<b>199 384</b>
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-90 093	-107 669	-116 545
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-60 000</b>	<b>-53 100</b>	<b>-46 092</b>	<b>-38 974</b>	<b>-31 743</b>	<b>-54 398</b>	<b>-45 436</b>	<b>40 884</b>	<b>82 839</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>									
<b>Ränta +1%</b>	<b>728</b>	<b>737</b>	<b>746</b>	<b>755</b>	<b>765</b>	<b>795</b>	<b>804</b>	<b>896</b>	<b>944</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>768</b>	<b>777</b>	<b>786</b>	<b>796</b>	<b>805</b>	<b>835</b>	<b>844</b>	<b>932</b>	<b>978</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>687</b>	<b>701</b>	<b>716</b>	<b>731</b>	<b>746</b>	<b>783</b>	<b>799</b>	<b>967</b>	<b>1 059</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>687</b>	<b>706</b>	<b>726</b>	<b>747</b>	<b>769</b>	<b>812</b>	<b>835</b>	<b>1 089</b>	<b>1 236</b>



## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Varje bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för hushållsel och TV/bredband.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
3. Eftersom det är en liten förening så förväntas samtliga medlemmar att aktivt delta i föreningens skötsel.
4. Bostadsrätternas insatser och grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area enligt mätning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllenkrok 27

---

Björn Theander

---

Claes Theander

---

Bengt Svensson