

## KOSTNADSKALKYL

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS FOCKSTA I UPPSALA

ORG. NUMMER 769632-7282

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens skick
4. Försäkring
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Fastighetsavgift och fastighetsskatt
  - c) Driftskostnader
  - d) Fondavsättning och avskrivning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Nyckeltal
11. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.
12. Resultat- och kassaflödesprognos
13. Ekonomisk prognos för årsavgiften år 1-16
14. Känslighetsanalys för årsavgiften
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
16. Intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen.

*mw*

*u*

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, Uppsala kommun, Upplands län, har organisationsnummer 769632-7282 och registrerades hos Bolagsverket 2016-08-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostadshus

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva samtliga aktier i Näfo Projektering AB (559049-6732) ("Bolaget"). Bolaget avser att förvärva fastigheterna Näs-Focksta 6:57, Näs-Focksta 6:72, Näs-Focksta 6:73, Näs-Focksta 6:74, Näs-Focksta 6:75 och Näs-Focksta 6:76 i Uppsala kommun. Efter bolagsköpet kommer föreningen att köpa ut fastigheterna ur bolaget genom s k underprisöverlåtelse till det bokförda värdet. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett s k oäkta bostadsföretag under förvärsåret. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. Efter utköpet av fastigheterna kommer bolaget att likvideras. Fastigheterna kommer att belastas av en latent skatteskuld. Den skattemässiga anskaffningskostnaden för fastigheterna (innan byggnation) beräknas tillsammans uppgå till 4 404 552 kr. Efter byggnation beräknas den skattemässiga anskaffningskostnaden till 39 234 000 kr. Försäljningsskatt uppkommer om föreningen i framtiden överlåter fastigheterna för en köpeskilling överstigande det skattemässiga värdet.

Fastigheterna avses att under år 2018 bebyggas med bostadshus omfattande 12 lägenheter. Föreningen avser att teckna entreprenadkontrakt avseende totalentreprenad med BWN Bygg AB.

### Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende kostnaden för föreningens förvärv av fastigheten är beräknade. Uppgifterna i kalkylen om föreningens beräknade årliga kapital- och driftskostnader m.m. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

### Avskrivning och avsättning till underhåll

Föreningen skall enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden. Avskrivningen påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Avskrivning avses ske enligt en 100 årig avskrivningsplan. Avskrivningsunderlaget beräknas till 34 830 000 kr. Byggnaden avses avskrivas på 100 år. Den årliga avskrivningen blir 348 300 kr

Avsättning till underhåll av föreningens hus skall ske enligt § 40 i föreningens stadgar.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna beräknas att upplåtas med bostadsrätt tredje kvartalet 2018.

### Inflyttning

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske december 2018.

*mw*

*h*

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<b>Fastigheter</b>	
Fastigheter	Näs-Focksta 6:57, Näs-Focksta 6:72, Näs-Focksta 6:73, Näs-Focksta 6:74, Näs-Focksta 6:75 och Näs-Focksta 6:76 i Uppsala kommun. Markarealen för fastigheterna som Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala förvärvar är ca 6 156 kvm.
Adress	Rusthållarvägen 24 A, 755 91 Uppsala Rusthållarvägen 24 B, 755 91 Uppsala Rusthållarvägen 22 A, 755 91 Uppsala Rusthållarvägen 22 B, 755 91 Uppsala Rusthållarvägen 20 A, 755 91 Uppsala Rusthållarvägen 20 B, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 5 A, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 5 B, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 3 A, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 3 B, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 1 A, 755 91 Uppsala Vångdalskroken 1 B, 755 91 Uppsala
Kommun	Uppsala
Dispositions rätt	Äganderätt.
Markareal	Ca 6 156 kvm.
GA-anläggning:	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten avses ingå i gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg samt va- anslutning och parkering samt sophantering på fastigheten Näs-Focksta 6:8. Lantmäteriförrättning pågår. Andelstal för GA-anläggningen är ännu inte känt.
<b>Byggnader</b>	
Byggnader	Sex parhus.
Byggnadsår	2018/2019.
Taxeringsmässigt värdeår	2018.
Bostäder	12 bostadslägenheter, total yta 1620 kvm.
Lokaler	Inga lokallägenheter.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 11 i kostnadskalkylen.
Grundläggning	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Trästomme.
Bjälklag	Träbjälklag, golvspån, stegljudisolerat.
Ytterväggar	Fasader av trä med sockelskivor av fibercement.
Mellanväggar	Träreglar, isolering, osb-skivor samt gips.

WV

h

Tak	Trätakstolar, inbrädning samt ytskikt av plåt.
Lägenhetsdörrar	Swedoor, entrédörr glasad från Kaski.
Fönster	Nordan trä / trä 2+1.
Uteplatser	Samtliga lägenheter har altaner.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Vatten och avlopp	Fastigheterna ska ansluta till gemensamhetsanläggning inom Näs Focksta. Andelstal är ännu ej känt.
El	Fastigheterna är ansluten till den allmänna eldistribution på orten.
Sophantering	Sophantering genom sopbehållare i separat byggnad på intilliggande fastighet. Tillgången till byggnaden avses säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

#### Bostäder

Hall	Golv klinker. Väggar målade. Tak målat.
Kök	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. Modern skåpsinredning. Kyl, frys och spis.
Vardagsrum	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat.
Sovrum	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat.
Badrum / wc	Golv klinker. Väggar kakel. Tak målat. Duschutrymme, wc, tvättställ.

Till samtliga lägenheter kommer det att finnas en parkeringsplats i form av carport samt dubbla biluppställningsplatser. Till samtliga lägenheter kommer det att finnas ett förråd om 12 kvm.

### 3. FASTIGHETENS SKICK

Byggnaderna på fastigheten ska uppföras år 2018. Eventuella anmärkningar i slut- och garantibesiktningsprotokoll åtgärdas av entreprenören som uppfört husen. Garantirättigheterna i entreprenaden överläts på föreningen.

### 4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad efter byggnaderna är färdigställda. Fram till dess står BWN Bygg AB för försäkringen.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till den egna hemförsäkringen.

*mw*

*lc*

## 5. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE

Mark	3 798 000
Byggnad	21 480 000
<b>Summa</b>	<b>25 278 000</b>

## 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffningskostnad för föreningens hus* <sup>1</sup>	65 555 000
Disponibla medel	25 000
<b>Summa</b>	<b>65 580 000</b>

\*<sup>1</sup> Aktier, fastighet och projektkostnader, entreprenad, räntekostnader, lagfartskostnader, pantbrevskostnad och mäklararvode

## 7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	3 000 000	2,00%	60 000	30 000	5 år
Lån 2	3 000 000	1,50%	45 000	30 000	3 år
Lån 3	13 440 000	1,30%	174 720	134 400	3 mån
<b>Summa</b>	<b>19 440 000</b>		<b>279 720</b>	<b>194 400</b>	
Insatser på tillträdesdagen	46 140 000				
<b>Summa lån och insatser</b>	<b>65 580 000</b>				

**Notering:** Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet.

*mw*

*h*

## 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### **Kapital**

Räntor	279 720
Amortering	194 400

### **Skatter**

Fastighetsavgift	0
Fastighetsskatt	0

### **Drift och underhåll**

Värme (varje lägenhet har eget el-abonnemang)	0
Vägunderhåll, sophämtning, återvinning, snöröjning etc.	72 000
Vattenförbrukning (varje lägenhet betalar för egen förbrukning enligt undermätare)	52 560
El (varje lägenhet har eget el-abonnemang)	0
Fastighetsförsäkring med styrelseförsäkring	11 000
Sophantering (ingår i avgiften)	0
Löpande underhåll	15 000
Fastighetskötsel	10 000
Ekonomisk förvaltning	15 000
Tv, bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)	0
Arvode revisor	8 000
Arvode styrelse	5 000
Summa årliga kostnader	<u>662 680</u>

### **Fondavsättning**

Avsättning till yttre fond* <sup>3</sup>	<u>30 000</u>
<b>Summa årskostnader o avsättn. yttre fond</b>	<b>692 680</b>

Driftskostnader (värme t o m arvode)	188 560
Drift kr / kvm lägenhetsyta	116

## 9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Grundårsavgifter (exkl. vattenförbrukning)	640 120
Årsavgift Vattenförbrukning	<u>52 560</u>
<b>Summa</b>	<b>692 680</b>

\*<sup>2</sup> Samfällighetsavgift (vägunderhåll, sophämtning, snöröjning med mera)

Per månad och lägenhet

500 kr

Totalt för hela BRF per år

72 000 kr

\*<sup>3</sup> Föreningen avser att ändra stadgarna vad gäller avsättning till yttre fond till avsättning enligt underhållsplan.

*WJ*

**10. NYCKELTAL**  
**(i genomsnitt kr per kvm BOA)**

<b>Föreningens ekonomi</b>	<b>Totalt</b>	<b>Kr / kvm</b>
Föreningens lån per kvm BOA år 1	19 440 000	12 000
Insats / upplåtelseavgift per kvm BOA	46 140 000	28 481
Föreningens driftskostnader per kvm BOA år 1	188 560	116
Årsavgift per kvm BOA år 1	692 680	428
<b>Tillkommande kostnader</b>		
Elkostnad uppvärmning	144 000	89
Hushållsel per kvm BOA år 1	48 000	30
Tv och bredband per kvm BOA år 1	36 000	22

*h*

*h*

## 11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Gatuadress	Antal rum	Utformn.	Yta kvm	Insatser	Insats per kvm	Andelstal	Grund			Vattenförbrukning Årsavgift/månad***	
								Årsavgift	Årsavgift/ månad	Årsavgift per kvm		
1	Rusthällarvägen 24 B	6	rok	135	3 795 000	28 111	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
2	Rusthällarvägen 24 A	6	rok	135	3 695 000	27 370	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
3	Rusthällarvägen 22 B	6	rok	135	3 795 000	28 111	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
4	Rusthällarvägen 22 A	6	rok	135	3 795 000	28 111	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
5	Rusthällarvägen 20 B	6	rok	135	3 895 000	28 852	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
6	Rusthällarvägen 20 A	6	rok	135	3 995 000	29 593	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
7	Vängdalskroken 5 B	6	rok	135	3 845 000	28 481	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
8	Vängdalskroken 5 A	6	rok	135	3 745 000	27 741	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
9	Vängdalskroken 3 B	6	rok	135	3 845 000	28 481	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
10	Vängdalskroken 3 A	6	rok	135	3 845 000	28 481	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
11	Vängdalskroken 1 B	6	rok	135	3 895 000	28 852	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
12	Vängdalskroken 1 A	6	rok	135	3 995 000	29 593	8,3333	53 343	4 445	395	4 380	365
								640 120	53 343		52 560	4 380

### Fördelningsnorm

1. Årsavgifterna fördelas efter andelstal beräknade efter lägenhetsyta.

\*\*\*) Vattenförbrukning är baserad på snittförbrukning om 109,5 kbm/år/lägenhet. Faktisk förbrukning betalas individuellt. Kostnaden per kbm beräknas till 40 kr inkl. moms. Förbrukningen varierar beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

### Tillkommande årliga kostnader

1. Kostnad för elförbrukning avseende uppvärmning tillkommer och beräknas till 12 000 kr per år per lägenhet. Varje lägenhet har eget el-abonnemang.
2. Kostnad för hushållsel tillkommer och kan beräknas i genomsnitt till 4 000 kr per år per lägenhet. Varje lägenhet har eget el-abonnemang.
3. Kostnad för kabel-tv m beräknas till 3 000 kr per år per lägenhet.

Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.



## 12. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	ÅR 1	Nyckeltal kr per kvm
<b>RESULTATPROGNOS</b>		
<b>Intäkter</b>	<b>Belopp kr</b>	
Årsavgifter andelstal	640 120	395kr/kvm BOA bostadsrättsyta
Årsavgifter varmvatten	52 560	32kr/kvm BOA bostadsrättsyta
<b>Summa intäkter</b>	<b>692 680</b>	<b>428kr/kvm BOA bostadsrättsyta</b>
<b>Kostnader</b>		
Driftskostnader	188 560	116kr/kvm BOA bostadsrättsyta
Fastighetsavgift	0	0kr/kvm
Avskrivningar	348 300	215kr/kvm BOA bostadsrättsyta
Räntekostnader	279 720	173kr/kvm
<b>Summa kostnader</b>	<b>816 580</b>	<b>504kr/kvm</b>
<b>Årets resultat (bokföringsmässigt)</b>	<b>-123 900</b>	
Avsättning underhållsfond <sup>*1</sup>	30 000	19kr/kvm BOA bostadsrättsyta
<b>KASSAFLÖDESPROGNOS</b>		
Summa intäkter	692 680	
Summa kostnader	816 580	./.
Återföring avskrivningar	348 300	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>224 400</b>	
Amorteringar	194 400	120kr/ kvm BOA bostadsrättsyta
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>30 000</b>	
<b>Area</b>		
Bostadsyta bostadsrätt kvm	1 620	

\*1 Föreningen avser att ändra stadgarna vad gäller avsättning till yttre fond till avsättning enligt underhållsplan.

### 13. EKONOMISK PROGNOIS FÖR ÅRSAVGIFTEN ÅR 1-16

Årsavgiftens förändring vid 2 % årlig inflation.

#### RESULTATPROGNOIS ÅR 1

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Intäkter</b>																
Årsavgifter	640 120	640 643	641 232	641 889	642 615	643 411	644 280	645 221	646 238	647 331	648 501	649 751	651 082	652 495	653 993	781 743
Årsavgifter varmvatten	52 560	53 611	54 683	55 777	56 893	58 030	59 191	60 375	61 582	62 814	64 070	65 352	66 659	67 992	69 352	70 739
<b>Summa intäkter (årsavgifter)</b>	692 680	694 254	695 915	697 666	699 508	701 442	703 471	705 596	707 820	710 145	712 571	715 103	717 741	720 487	723 344	852 482
<b>Kostnader</b>																
Driftskostnader	188 560	192 331	196 178	200 101	204 103	208 185	212 349	216 596	220 928	225 347	229 854	234 451	239 140	243 922	248 801	253 777
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126 167
Avskrivningar	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300
Räntekostnader	279 720	276 923	274 126	271 328	268 531	265 734	262 937	260 140	257 342	254 545	251 748	248 951	246 154	243 356	240 559	237 762
<b>Summa kostnader</b>	816 580	817 554	818 603	819 730	820 935	822 219	823 586	825 036	826 570	828 192	829 902	831 701	833 593	835 579	837 660	966 006

<b>Årets resultat (bokföringsmässiga)</b>	-123 900	-123 300	-122 688	-122 064	-121 427	-120 778	-120 115	-119 439	-118 750	-118 047	-117 330	-116 599	-115 853	-115 092	-114 316	-113 524
Avsättning underhållsfond	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	37 301	38 047	38 808	39 584	40 376

#### KASSAFLÖDESPROGNOIS

Summa intäkter	692 680	694 254	695 915	697 666	699 508	701 442	703 471	705 596	707 820	710 145	712 571	715 103	717 741	720 487	723 344	852 482
Summa kostnader	816 580	817 554	818 603	819 730	820 935	822 219	823 586	825 036	826 570	828 192	829 902	831 701	833 593	835 579	837 660	966 006
Återföring avskrivningar	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300	348 300
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	224 400	225 000	225 612	226 236	226 873	227 522	228 185	228 861	229 550	230 253	230 970	231 701	232 447	233 208	233 984	234 776
Amorteringar	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400	194 400
<b>Summa kassaflöde</b>	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	37 301	38 047	38 808	39 584	40 376

#### Area

Bostadsarea bostadsrätt kvm 1 620

*M*

*W*

#### 14. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSAVGIFTEN

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer. Amorteringen beaktas inte i analysen

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>																
Årsavgift kr	692 680	694 254	695 915	697 666	699 508	701 442	703 471	705 596	707 820	710 145	712 571	715 103	717 741	720 487	723 344	852 482
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	428	429	430	431	432	433	434	436	437	438	440	441	443	445	447	526
<b>1 % ökad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift kr	885 136	886 710	888 371	890 122	891 964	893 898	895 927	898 052	900 276	902 601	905 027	907 559	910 197	912 943	915 800	1 044 938
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	546	547	548	549	551	552	553	554	556	557	559	560	562	564	565	645
<b>2 % ökad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift kr	1 077 592	1 079 166	1 080 827	1 082 578	1 084 420	1 086 354	1 088 383	1 090 508	1 092 732	1 095 057	1 097 483	1 100 015	1 102 653	1 105 399	1 108 256	1 237 394
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	665	666	667	668	669	671	672	673	675	676	677	679	681	682	684	764
<b>1 % minskad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift kr	500 224	501 798	503 459	505 210	507 052	508 986	511 015	513 140	515 364	517 689	520 115	522 647	525 285	528 031	530 888	660 026
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	309	310	311	312	313	314	315	317	318	320	321	323	324	326	328	407
<b>1 % ökad inflation</b>																
Årsavgift kr	692 680	696 440	700 396	704 555	708 922	713 505	718 309	723 341	728 608	734 116	739 874	745 889	752 168	758 719	765 551	796 754
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	428	430	432	435	438	440	443	447	450	453	457	460	464	468	473	492
<b>1 % minskad inflation</b>																
Årsavgift kr	692 680	692 068	691 479	690 911	690 366	689 843	689 343	688 866	688 412	687 981	687 574	687 191	686 832	686 498	686 188	703 266
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	428	427	427	426	426	426	426	425	425	425	424	424	424	424	424	434


## 15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig för entreprenadbesiktningar och arbeten som skall utföras av entreprenören.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kapital- och driftskostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser preliminära totala kostnader.
- E. Behov av nödvändig tillbyggnad föreligger ej. Behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte heller eftersom byggnaderna är nyuppförda.

Uppsala den 21 februari 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS FOCKSTA I UPPSALA

  
\_\_\_\_\_  
Markus Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Kenny Jonsér



## 16. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, org.nummer 769632-7282, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vid intygsgivningen av kostnadskalkylen har handlingar hållits tillgängliga enligt bifogad förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och att byggnationen ännu inte har påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-02-21

  
Kjell Karlsson

Stockholm 2018-02-21

  
Urban Nilsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-02-21 för Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, org. nummer 769632-7282**

Vid intygsgivningen av kostnadskalkylen för ovanstående bostadsrättsförening har följande hållits tillgängliga:

1. Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, 2018-01-29
2. Registreringsbevis Näfo Projektering AB, 2018-01-29
3. Stadgar för Bostadsrättsföreningen Näs Focksta i Uppsala, 2016-08-15
4. Fastighetsdatautdrag
  - a. Näs-Focksta 6:57,
  - b. Näs-Focksta 6:72,
  - c. Näs-Focksta 6:73,
  - d. Näs-Focksta 6:74,
  - e. Näs-Focksta 6:75 och
  - f. Näs-Focksta 6:76i Uppsala kommun, 2018-01-29
5. Aktieöverlåtelseavtal i utkast
6. Entreprenadavtal i utkast
7. Preliminär tidsplan, 2017-10-15
8. Bankoffert, 2017-12-01
9. Arkitekturritning, odaterad
10. Detaljplan, laga kraft 2012-11-16
11. Bygglovsritningar, utkast, 2017-10-12
12. Värdering, email från mäklare om marknadsvärde för bostadsrätterna 2018-01-29
13. Beräkning taxeringsvärde, 2018-01-29

