

PRELIMINÄR KALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FURULUNDEN (UB – Under Bildande)

KÄVLINGE KOMMUN

Innehållsförteckning

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1	3
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	4
E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
BILAGA 1	8

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylen är ett beräkningsexempel för att visa likviditet, övriga nyckeltal som drift, avsättning, amortering, räntenivåer, belåningsgrad m.m.

Antalet lägenheter uppgår till 16st. Det beräknas finnas 27 parkeringsplatser varav en är dedikerad till bostaden med förberedelse för elbilsladdning.

Övriga parkeringsplatser uthyres av föreningen till de boende.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då preliminär kalkyl upprättades i oktober 2025.

Fastigheten Kävlinge Furulund 2:80 (tomten) ägs av bolaget Puruk Exploatering Åtta AB org nr 559323-9766.

Förvärvet av fastigheten sker genom att Bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i Puruk Exploatering Åtta AB org nr 559323-9766 av Bostadsutveckling AB som äger 100% av aktierna i Puruk Exploatering Åtta AB.

Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (tomten) genom en internttransaktion från bolaget.

Bolaget Puruk Exploatering Åtta AB likvideras sedan.

Entreprenadkontrakt tecknas av Brf Furulunden som vid byggnation och vid erhållande av byggnadskreditiv är lagfarenägare till fastigheten.

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA, ca	12 550 kr
Insats per kvm BOA, ca	27 800 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA, ca	40 300 kr
Årsavgift (exkl. kall- och varmvatten, värme, bredband o hushållsel), per kvm BOA, ca	579 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	25 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl. kall- och varmvatten, värme, bredband och hushållsel), ca	77 kr

Individuella abonnemang

Bredband per lgh/mån, ca	250-300 kr
Driftskostnad per lgh/mån hushållsel, ca	800 kr/mån, lgh
Varmvatten	lgh/år 30kr/kvm boa
Värme	lgh/år 40kr/kvm boa
Sophämtning	lgh/år 20kr/kvm boa

C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kävlinge Furulund 2:80
Bostadsarea:	ca 1936m ²
Tomtarea:	5 220m ²
Antal lägenheter:	16st bostadslägenheter
Byggår:	2026-2027
Upplåtelseform:	Bostadsrätt

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD *: **78 050 000 kr**

**Pantbrev, konsultkostnader, kostnader mäklare, lagfart totalt ingår i ovanstående belopp.*

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt K3.

Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostand (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	8 100 000	3 mån	2.88%	233 280	81 000	314 280
Lån 2	8 100 000	1 år	2.81%	227 610	81 000	308 610
Lån 3	8 100 000	3 år	3,19%	258 390	81 000	339 390
Summa	24 300 000		2,98%	719 280	243 000	962 280
Insatser	53 750 000					
Summa Finansiering	78 050 000					
Summa år 1 ⁵⁾				varav amortering	243 000	962 280

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, 48 800

i enlighet med föreningens stadgar.

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾ 150 000

Fastighetsavgift, bostäder ⁷⁾ 0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar** **1 161 080:-**

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert

⁴⁾ Amortering 1% rak ca 100 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se bilaga 1 "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift	1 120 000 kr
Avgift parkeringsplatser 350:-/plats/månad / 11st	46 200 kr

Summa beräknade intäkter år 1	1 166 200 kr
--------------------------------------	---------------------

I årsavgift andelstal ingår ej kallvatten

Individuella abonnemang:

Hushållsel
Bredband
Värme
Sopphämtning
Varmvatten

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på bostadsinnehavarens vana.

Lägenhetssammanställning - 16 lägenheter							
Lgh nr.	Lgh- beskr.	Bost- area ca m2	insats	Andels- tal	Årsavgift	Årsavgift ca kr per månad	Årsavgift / m2
HUSA							
1	5 RoK	121	3 095 000	6.25	70000	5833	579
2	5 RoK	121	3 360 000	6.25	70000	5833	579
3	5 RoK	121	3 360 000	6.25	70000	5833	579
4	5 RoK	121	3 645 000	6.25	70000	5833	579
5	5 RoK	121	3 495 000	6.25	70000	5833	579
6	5 RoK	121	3 450 000	6.25	70000	5833	579
7	5 RoK	121	3 450 000	6.25	70000	5833	579
8	5 RoK	121	3 095 000	6.25	70000	5833	579
9	5 RoK	121	3 495 000	6.25	70000	5833	579
10	5 RoK	121	3 360 000	6.25	70000	5833	579
11	5 RoK	121	3 360 000	6.25	70000	5833	579
12	5 RoK	121	3 095 000	6.25	70000	5833	579
13	5 RoK	121	3 095 000	6.25	70000	5833	579
14	5 RoK	121	3 450 000	6.25	70000	5833	579
15	5 RoK	121	3 450 000	6.25	70000	5833	579
16	5 RoK	121	3 495 000	6.25	70000	5833	579
BOA		1936	53 750 000	100	1120000	93 328	

BILAGA 1

SPECIFIKATION;

GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER:

Ekonomisk förvaltning

Styrelsearvoden

Yttre renhållning

Försäkring

Oförutsedda kostnader (26:-/m²)

Summa driftskostnader (ca 77 kr/m²)

150 000 kr

Beräknad Fastighetsskatt

0 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER

150 000 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Individuella abonnemang

Värme beräknas till ca 40 kr/år, boa

Varmvatten beräknas till ca 30 kr/år, boa

Sophämtning beräknas till ca 20 kr/år, boa

Bredband/IP-telefoni/TV ca 230–250 kr/mån/lgh

Hushållsel beräknas till ca 800 kr/mån/ lgh. Vid helårsboende.

Ovanstående beräkningar kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Rev C

Malmö den 4 mars 2026