

Introduktionskurs **PROJEKTLOTS** för byggemenskaper

DAG 2
Ledning av
byggemenskapsprojekt



Tider för dagen:

9 Byggprocessen, Staffan Schartner

Organisation, Kostnader,

Tidplan, Kvalitet

12 Lunch

13 Entreprenadjuridik

Hedvig Lagrell, Foyen

15 Upphandling i praktiken

Martin Sparre, SVP

15:30 Riskhantering

Louise Abrahamsson, Briab

16:30 Verklighetsexempel

Gemensam diskussion

17 Slut för dagen



ORGANISATION

Vilka är involverade? Vem gör vad?

Hur skiljer sig en byggemenskap från andra projekt?

KOSTNADER

Hur mycket pengar? Vad används de till och var kommer de ifrån?

Finansiering i olika skeden. Likviditetsplanering.

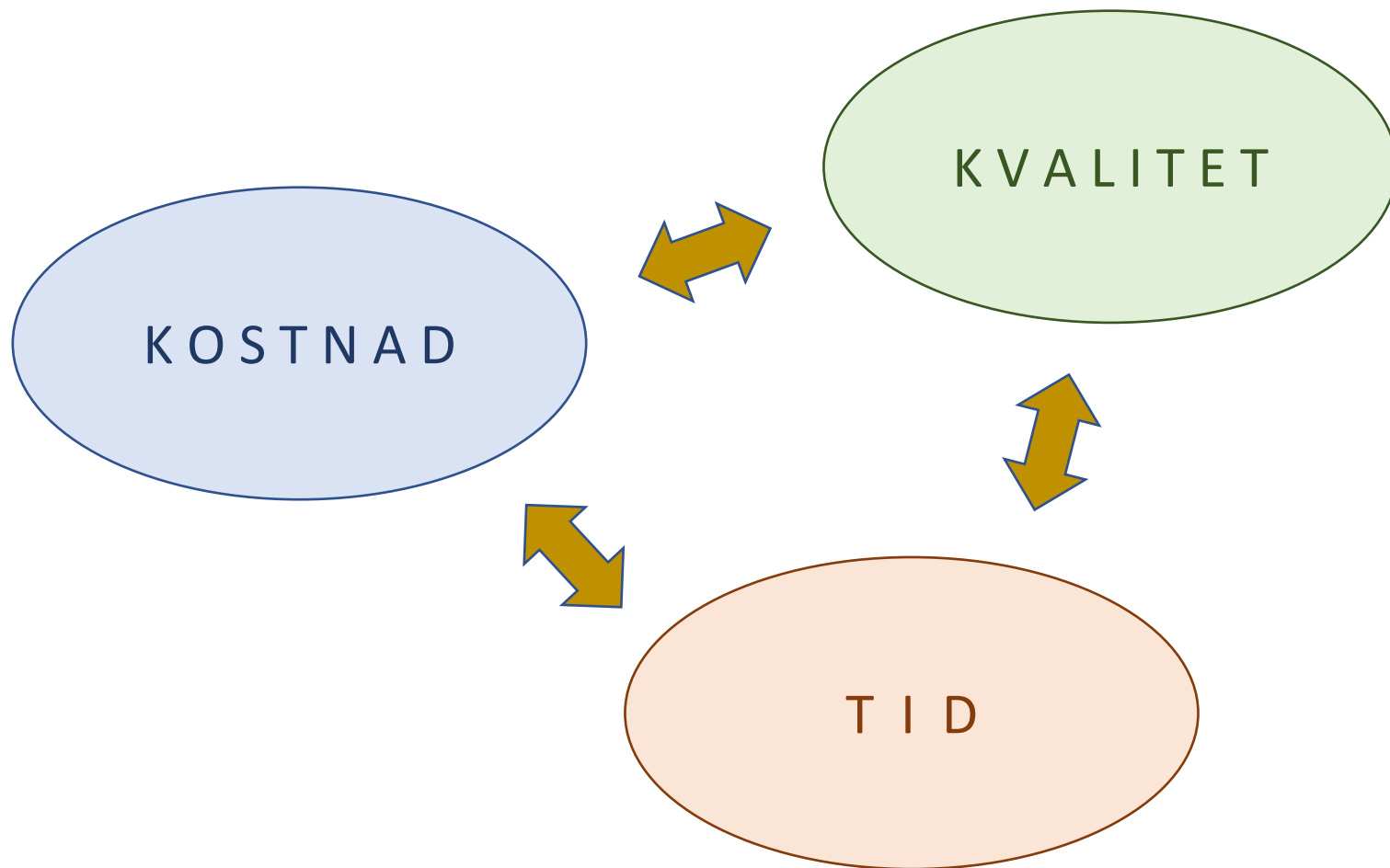
TIDPLANERING

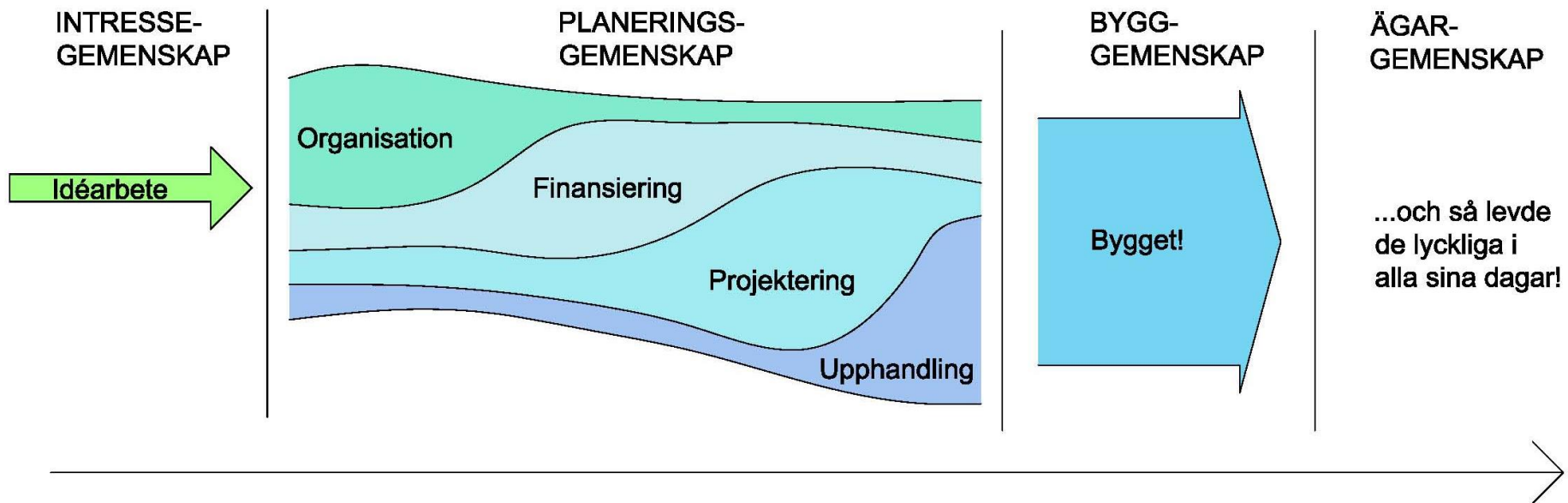
Olika typer av tidplaner. Varför det tar längre tid.

Vad och vilka påverkar.

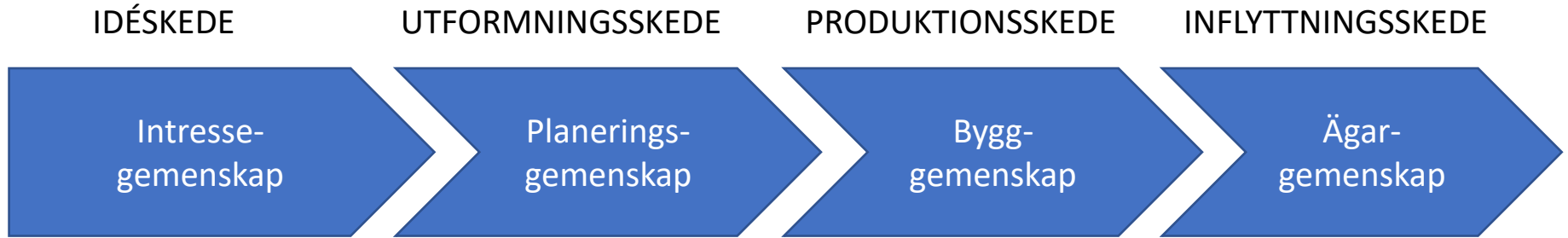
KVALITET

Viktigast är att gruppen får det hus de vill ha, näst viktigast att var och en får den bostad de vill ha. Ekologi och kompromisser.





Byggemenskapens milstolpar (från processbilden)



- Idé
- Grupp
- Tomt

- Byggstart

- Inflytt

Idé och ändamål

Projektplan
Finansieringsplan

Tillträde mark

INFLYTT

Förening bildad

Medlemsavtal

Startbesked

Mark-anvisning

Systemhandling

Taklagsfest!

Ekonomisk plan

Slutbesked

Lånelöfte

I D É

Gården - en byggemenskap i Uppsala för ett individuellt boende i gemenskap



Urbana Villor: Byggemenskap i Malmö



Byggemenskap i Linköping under uppförande



Vision/Mål:

Tillsammans planera, bygga och bo i ett hållbart flerfamiljshus med egna lägenheter och gemensamma utrymmen för socialt umgänge.

Vår byggemenskap vill bygga ett hus som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Ett hus av och för människorna med individuell lägenhetsgestaltning och stor flexibilitet för livets olika faser.

Vi vill med detta projekt skapa något nytt och visa vägen för kommande projekt. Vi vill även bidra till en större mångfald av bygg- och boendeformer samt bli en del av den gröna smarta hållbara staden.

Gemenskap och mångfald

Vi vill bygga ett hus som är anpassat för människorna som lever i det. Ett av de viktigaste mänskliga behoven är social samvaro och gemenskap och därför utgör den sociala aspekten kärnan i vårt projekt. Umgången ska vara enkelt där tröskeln till det gemensamma är så låg som det bara går, samtidigt som det inte ska vara tvingande! Vår vision är att skapa ett flexibelt hus som ger utrymme för olika

boendebehov som passar ensamstående, sårbos, sambos, klassiska storfamiljer, små familjer, gifta och ogifta, unga och gamla.

Långsiktighet

Långsiktighet är en annan aspekt som vi värdesätter. Vi önskar oss en boendeform där de som bor i huset kan bo kvar - även när livssituationen förändras. Barn kommer till och flyttar ut. Vissa separerar, andra hittar ny partner eller har gamla föräldrar som behöver bo nära. Ambitionen är därför att hitta flexibla lägenhetslösningar som ger möjligheter att bo kvar när omständigheter förändras, exempelvis via en modulärt präglad arkitektonisk konstruktion.

Form och funktion

Arkitektoniskt tänker vi oss enkelt, snyggt, tidlöst, ljust, öppet och inbjudande, men anpassningsbart då mer specificerade funktioner kräver det, kanske en utvändigt fasad med odlingsmöjligheter, växthus på höjden och invändiga växthusmiljöer.

Vi vill gärna utveckla våra tankar runt grön innerstad, invändiga och

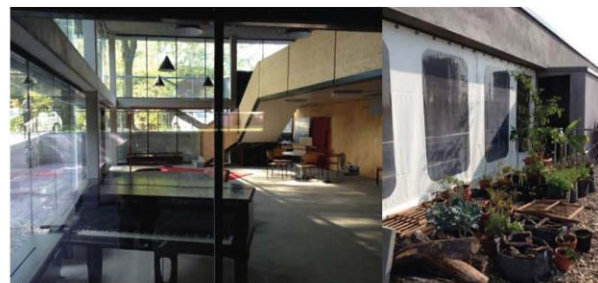
utvändiga odlingar samt möjlighet att hålla husdjur eller nyttodjur (exempelvis bin). Vi tänker oss att vårt boende ska bidra till att främja biologisk mångfald i stadsmiljö.

Bakgrund

Gruppen består i dag av ca 10 familjer i olika storlekar och med barn i olika åldrar. Det finns betydligt flera intressenter men vi har valt att vänta med att utöka gruppen till dess att projektet har fått fastare form. Den 28 juni 2016 bildade vi byggemenskapen Gården. Flera i gruppen har tidigare bott i samma bostadsrättsförening som grannar där vi upplevt en starkt och givande social gemenskap över generationsgränser. Det gamla huset är, liksom nästan alla befintliga flerfamiljshus, inte anpassat för att samlas och umgås i en så pass stor grupp - utom på gården vid fint väder. Nu ser vi en möjlighet att från grunden skapa en boendeform där dessa värden integreras från början, ett gemensamt boende där vi kan umgås och, faktiskt, åldras tillsammans. Ensamhet kostar, både ekonomiskt och socialt. Vi vill visa på ett hus som motverkar detta.



Bygggemenskap i Berlin



Bygggemenskap i Berlin, entrérum och takterrass



Vi saknar den här formen av boende på dagens bostadsmarknad och hoppas att vårt initiativ kan bidra till en utveckling på bostadsmarknaden.

Gemensamhetsutrymmen

Eftersom den sociala aspekten av boendet är grundläggande, kommer vi att lägga stor vikt vid de gemensamma utrymmena, både inomhus och utomhus. För att det ska vara ekonomiskt realistiskt tänker vi oss att lägenheterna är något mindre än standard mot att lägenhetsinnehavaren får tillgång till gemensamhetsytorna. Den totala byggytan behöver alltså inte bli nämnvärt mycket större jämfört med traditionella flerfamiljshus.

Centralt i husets bottenplan finns husets hjärta, ett större allrum med kök som möjliggör gemensamma måltider och som enkelt och naturligt passeras då man tar sig till sin egen lägenhet. Det finns även tankar på att ha gemensamma utrymmen för andra aktiviteter i form av en verkstad/hobbyrum/tvättstuga. De gemensamma utrymmena utomhus utgörs av en takterrass samt en trädgård.

Hållbarhet

Eftersom vi själva ska bo i huset är vi måna om en långsiktigt hållbar lösning i alla avseenden. Vi tänker oss god energihushållning, kanske med passiv- eller plushus standard, sunda material rakt igenom, avstämnda mot någon av de databaser som finns för ändamålet, samt smarta system för uppvärmning, värmeåtervinning och eventuellt energiproduktion med solceller. Huset ska vara byggt med miljövänliga material och metoder. Av underhållsskäl är det viktigt med kvalitativa och hållbara, tåliga material. Ideén med ett CO₂-neutralt hus kanske utförts som ett massivträhus har också diskuterats. Huset utgörs med sitt gemensamhetstänk också en bra grund för en delningsekonomi som t ex kan inbegripa bilpool, gemensam cykelverkstad eller liknande. Vi vill även integrera växtlighet i byggnaden så långt det är möjligt och i detta ser vi en rad ekosystemtjänster som t ex dagvattenfördröjning genom växter på tak, odlingar som stödjer områdets biodiversitet mm.

Ekonomi

Vi strävar efter att bygga ett kvalitativt högvärdigt hus med låga driftskostnader och slitåliga ytor. Grundläggande är att stadgarna i föreningen ska säkerställa ett långsiktigt engagemang som utesluter spekulation. Det ska inte vara möjligt att köpa sig en lägenhet i spekulationssyfte.

Finansieringen av huset möjliggörs genom lån från Ekobanken.

Husstorlek/ Faktaruta:

Fyra våningar (bottenvåning med gemensamma utrymmen, tre boendeplan, tak med terrass och allrum), ca 20 lägenheter, Upplåtelseformen är i nuläget inte bestämd. Det finns flera möjliga alternativ som föreningen kommer att undersöka närmare och sedan ta ställning till.

GRUPP



o m n i p l a n



M A R K

Markanvisningar

Kommunala processer

Markanvisningspolicy

Markanvisningstävling

- Högsta pris (lägsta hyra)
- Utformningskriterier
- Kvalitetskriterier

Begränsade tävlingar

Jämförelseförfarande

Direktanvisning

Viktiga aspekter:

Handpenning

Tillträde

Pris / m² BTA > m² BOA

Kopplade kostnader

- Parkeringsfriköp
- Logistikcentral
- Sanering
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Andra åtaganden

Krav

- Miljö och energi
- Utformning
- mm

Tomträtt

- Avgäldsberäkning

Privat markköp

Svår marknad

Mycket pengar tidigt (?)

Detaljplan / byggrätt

Begränsningar; riksintressen,
fornlämningar, föröreningar etc

Bygga på ofri mark

”Community Land Trusts”

Stiftelser

Kommunala processer

Kommunen som myndighet

Översiktsplan

Detaljplan

- samråd, överklaganden

Fastighetsbildning

Bygglov

Bygganmälan

Startbesked

Slutbesked

*Planavgift, bygglovavgift,
förrättningskostnad ...*

Kommunen som fastighetsägare och exploatör

Tidig markreservation

Markoption

Markanvisning

Exploateringsekonomi

Markpris HR+KHR / BR+ÄR

Markanvisningsavtal

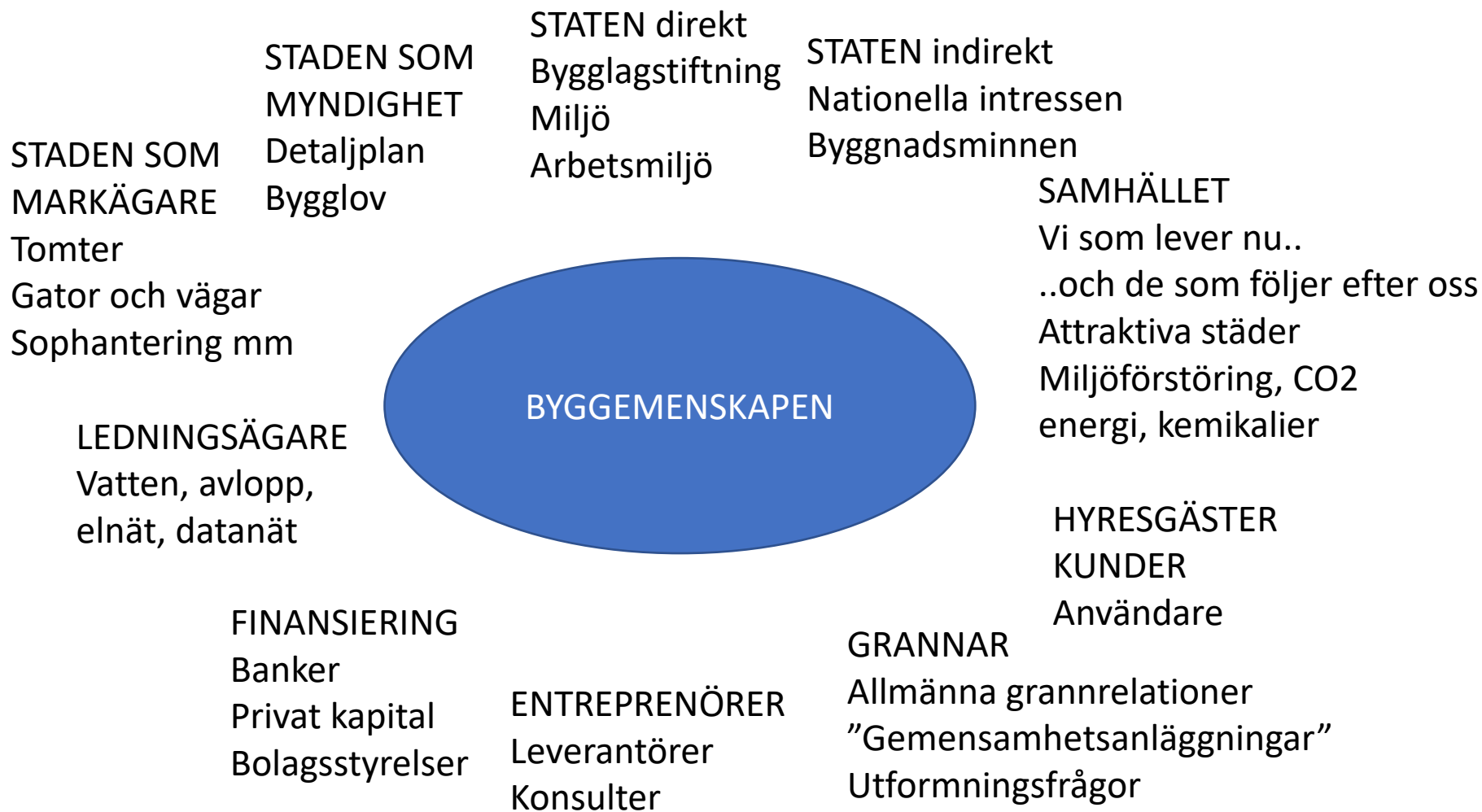
Exploateringsavtal

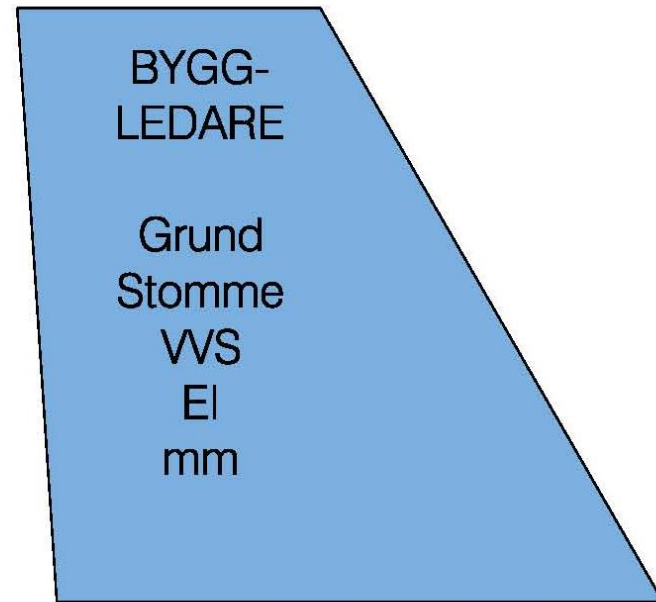
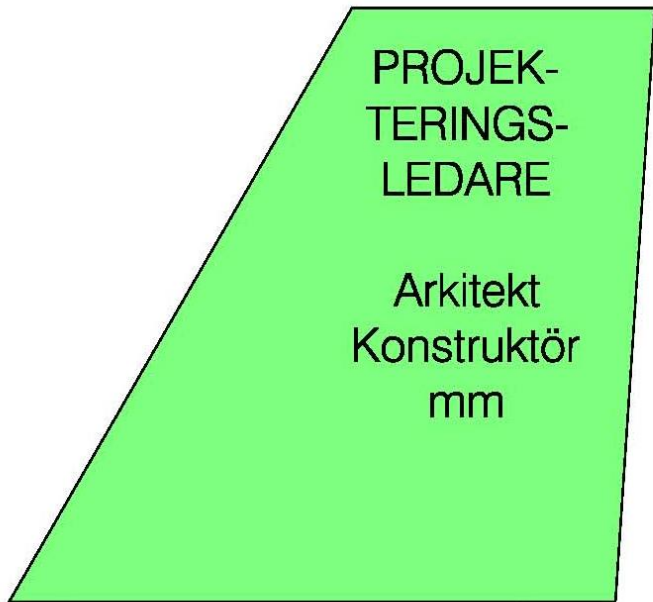
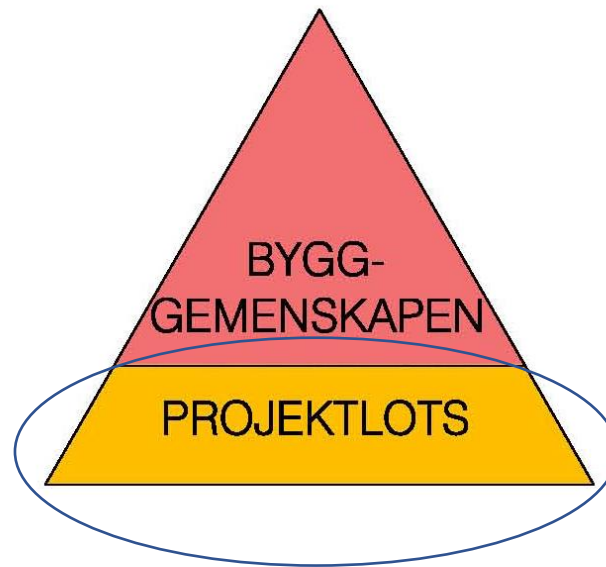
Köpeavtal / tomträttsavtal

Sidoavtal

ORGANISATION

Det finns många intresenter i ett byggprojekt!





Enskilda medlemmar

BYGGGEMENSKAPEN

Arbetsgrupper

Mark och Exploatering Fastighetsbildn

KOMMUNEN

Byggnadsinspektören Bygglov

Värdering

Banken

PROJEKTLOTSSEN

Ledningsägare

Försäkring

Arkitekt Projekteringsledare

KONSULTER

VVS, El, Brand

Konstruktör

Bygglidare Stomleverantör

ENTREPRENÖRER/
LEVERANTÖRER

Markfirma Köksleverantör

Byggemenskapens faser

IDÉSKEDE

UTFORMNINGSSKEDE

PRODUKTIONSSKEDE

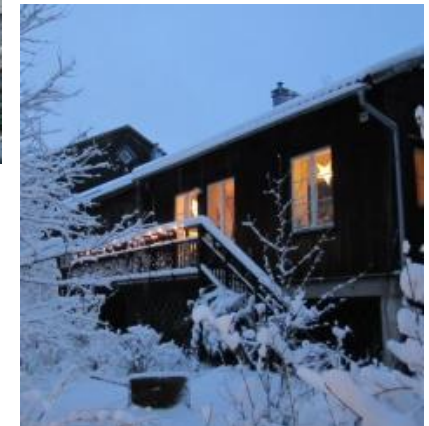
INFLYTTNINGSSKEDE

Intresse-
gemenskap

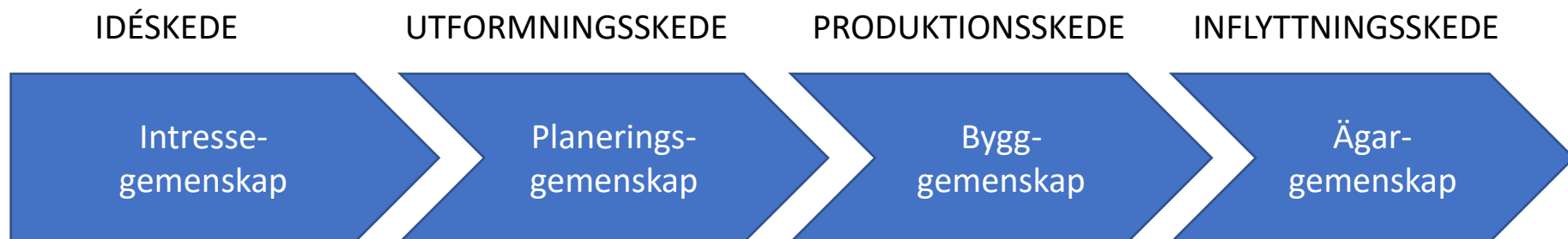
Planerings-
gemenskap

Bygg-
gemenskap

Ägar-
gemenskap



Byggemenskapens faser



| | | | | |
|-------------------------|---|--|--|----------------------|
| Målsättning / Idéarbete | Mål och metoder | Måluppföljning | Dags att njuta resultatet! | MÅL & IDÉ |
| Grupp och medlemmar | Associationsform Upplåtelseform Medlemsavtal Medlemsrekrytering Konsulter | Gemensam styrning Medlemsrekrytering Konsulter | Gemensamt ägande Nya medlemmar Fastighetsförvaltning | ORGANISATION |
| Tomt | Kommunala avtal Tillstånd, lov, serviser | Inspektioner, KA PBL | Slutbesked | PLATS |
| | Projektering Upphandling | Arbetshandlingar Byggande | Relationshandlingar Slutbesiktning, Garantibes | BYGGNAD |
| | Lånelöften, egenkapital Ekonomisk plan Kostnadsberäkningar | Byggkreditiv Kompl egenkapital Kostnadsuppföljning | Slutfinansiering Insatser Slutavräkning | FINANSIERING |

Byggemenskapens processer

IDÉSKEDE



UTFORMNINGSSKEDE



Byggemenskapens processer

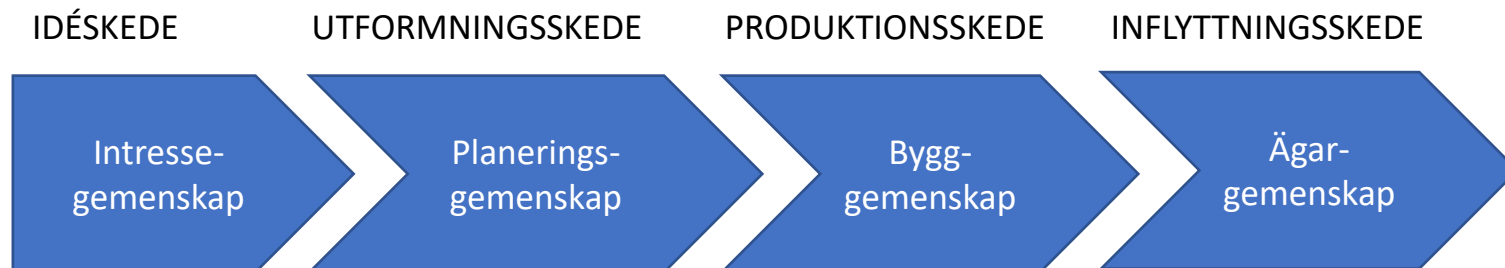
IDÉSKEDE

UTFORMNINGSSKEDE



| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--|
| Målsättning / Idéarbete | | Mål och metoder | |
| Grupp och medlemmar | | Associationsform | |
| | | Upplåtelseform | |
| | | Medlemsavtal | |
| | | Medlemsrekrytering | |
| | | Konsulter | |
| Tomt | | Kommunala avtal | |
| | | Tillstånd, lov, serviser | |
| | | Projektering | |
| | | Upphandling | |
| | | Lånelöften, egenkapital | |
| | | Ekonomisk plan | |
| | | Kostnadsberäkningar | |

Byggemenskapens interna organisation



Ideell förening
Aktiebolag?

Ekonomisk förening
Aktiebolag?

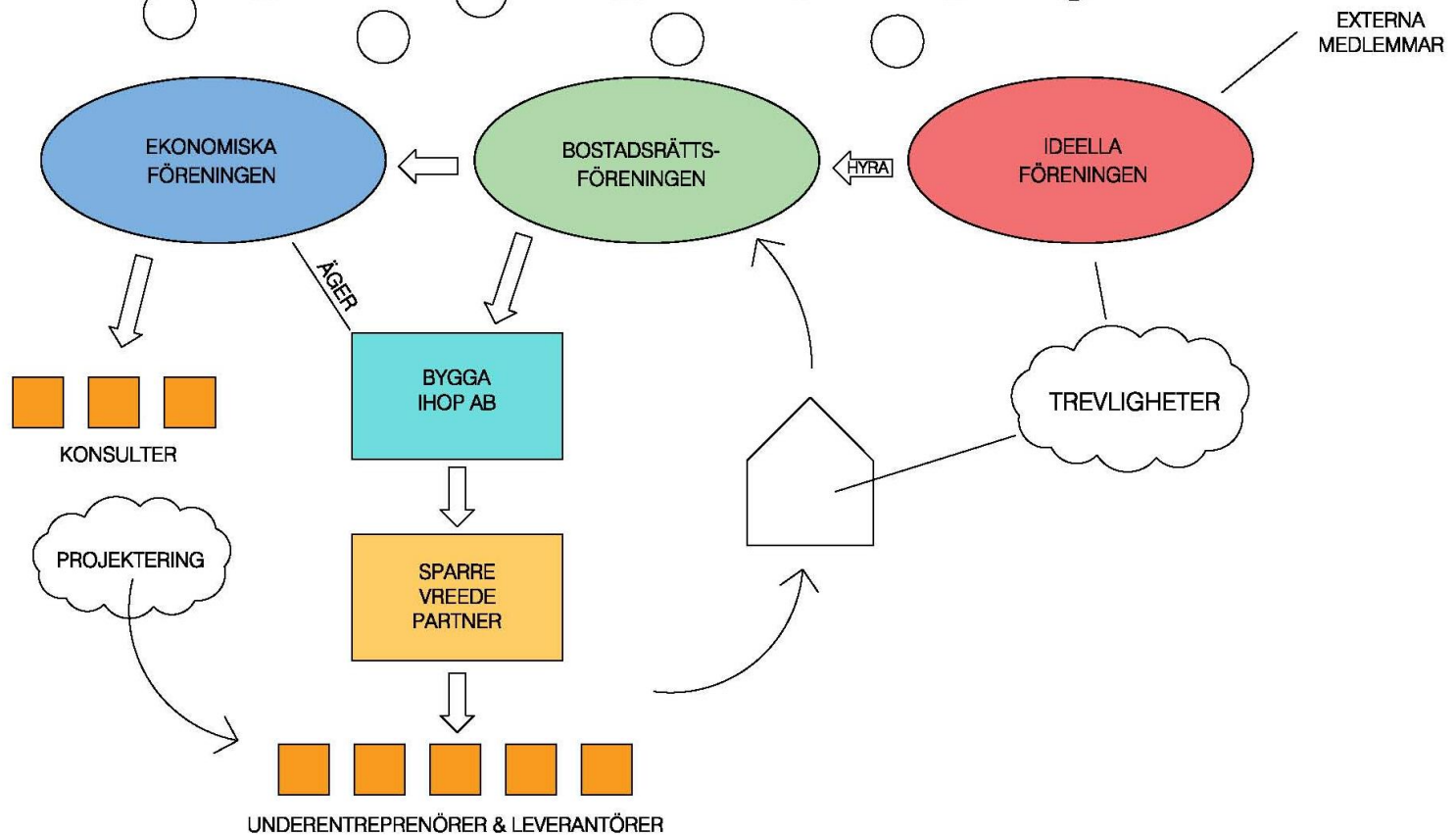
Bostadsrättförening
Kooperativ HR förening

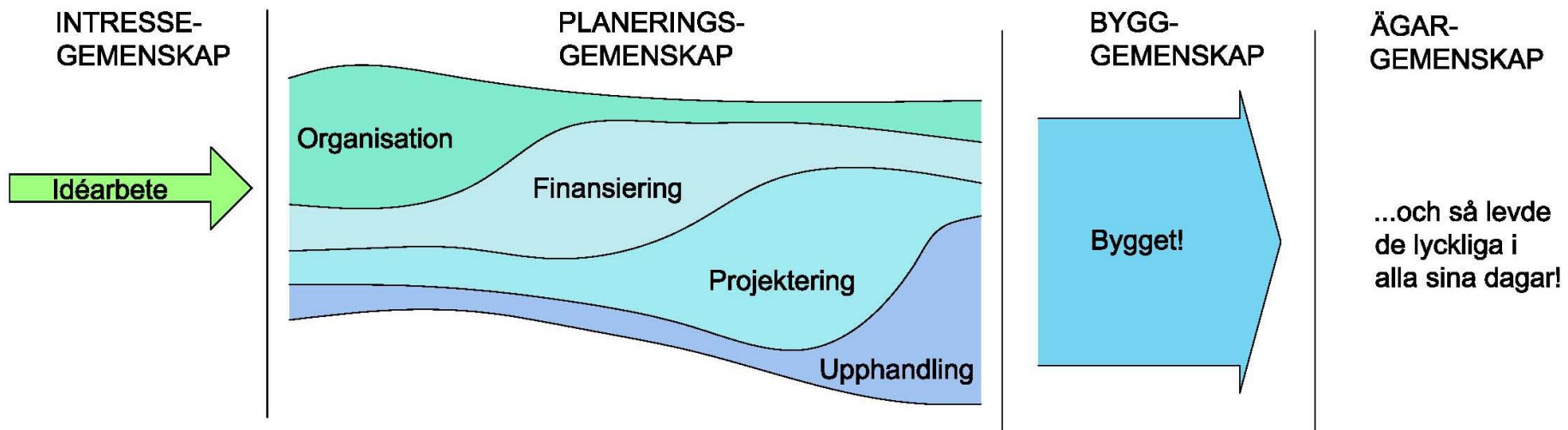
Entreprenadbolag (moms)

Gemensamhetsanläggning
Samfällighetsförening

Styrelse
Arbetsgrupper
"Sociokrati"

M E D L E M M A R N A





coompanion

projektlots

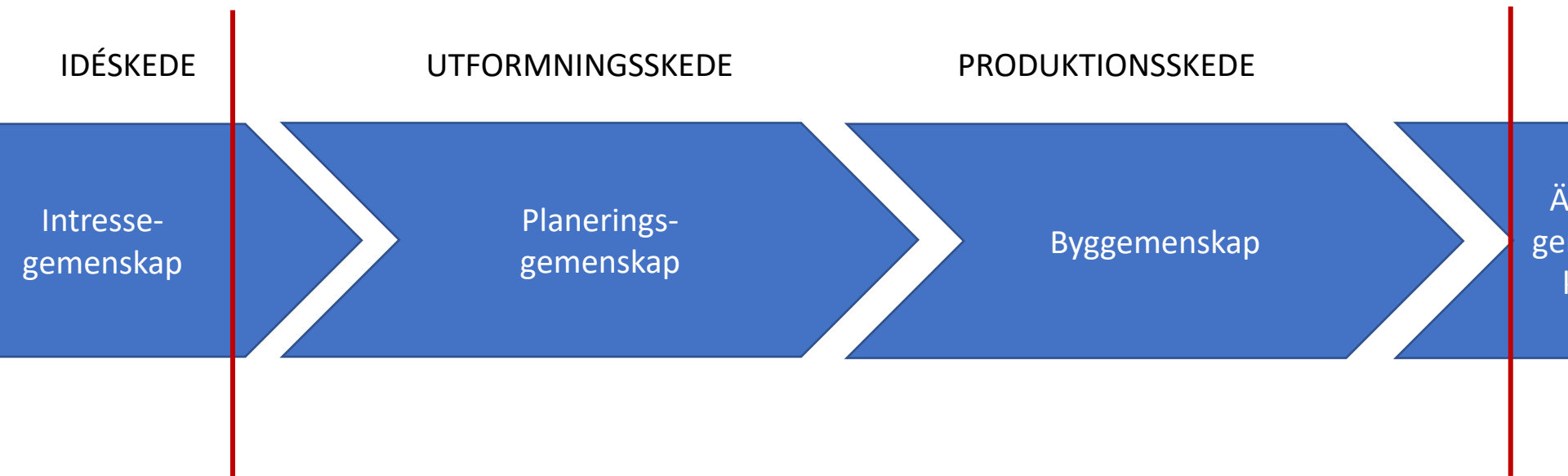
arkitekt

konsultgrupp

huvudentreprenör / CM

banker mm

Byggprojektet



MÅL & IDÉ

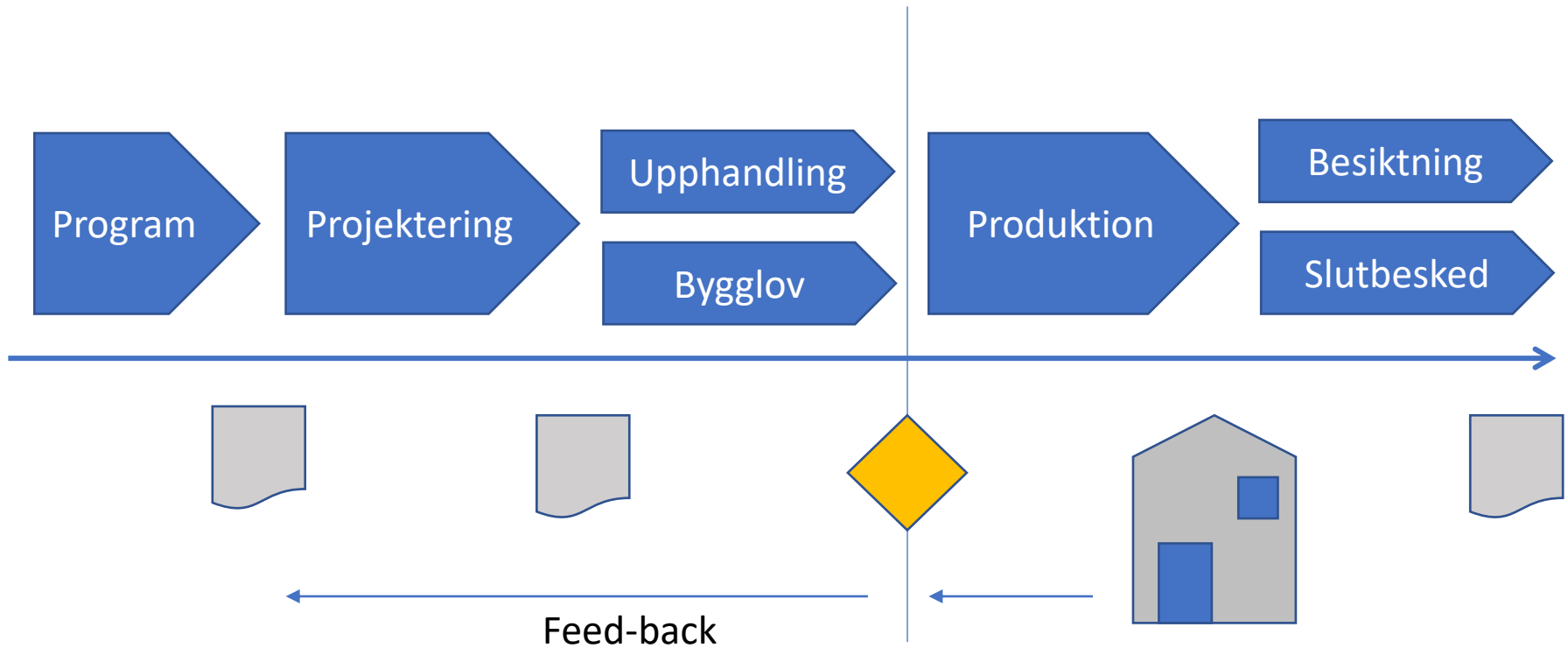
ORGANISATION - Medlemmar, avtal, associationsform, upplåtelseform

PLATS - Relation till kommunen

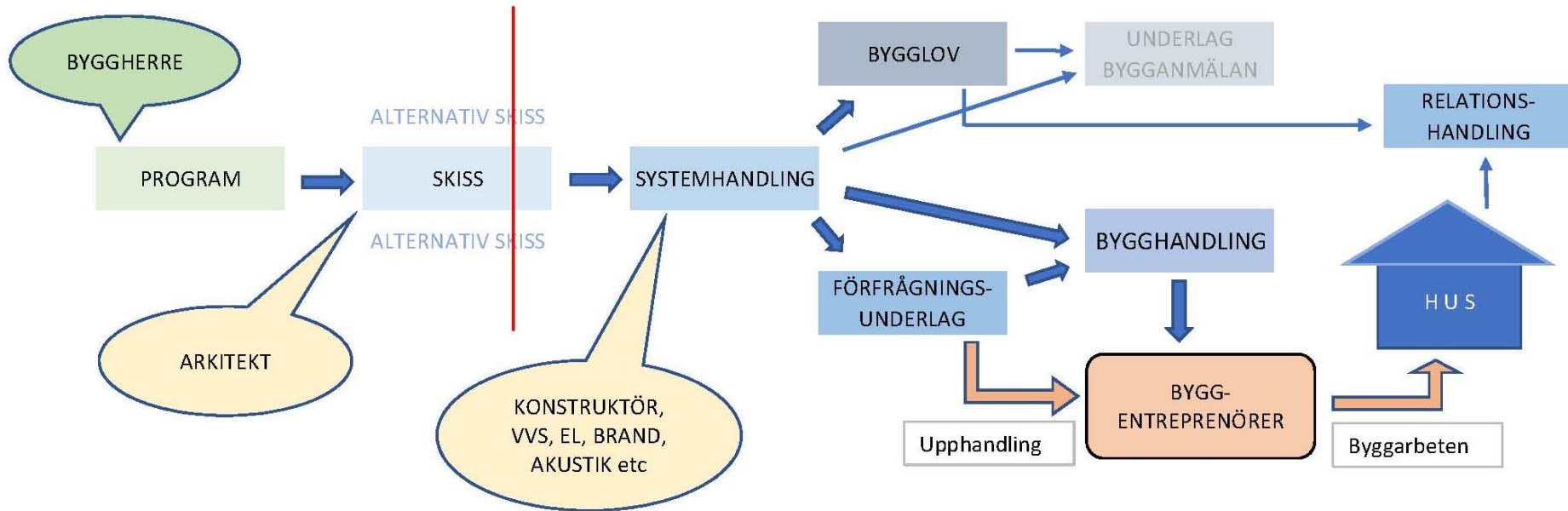
BYGGNAD – Projektering och produktion

FINANSIERING

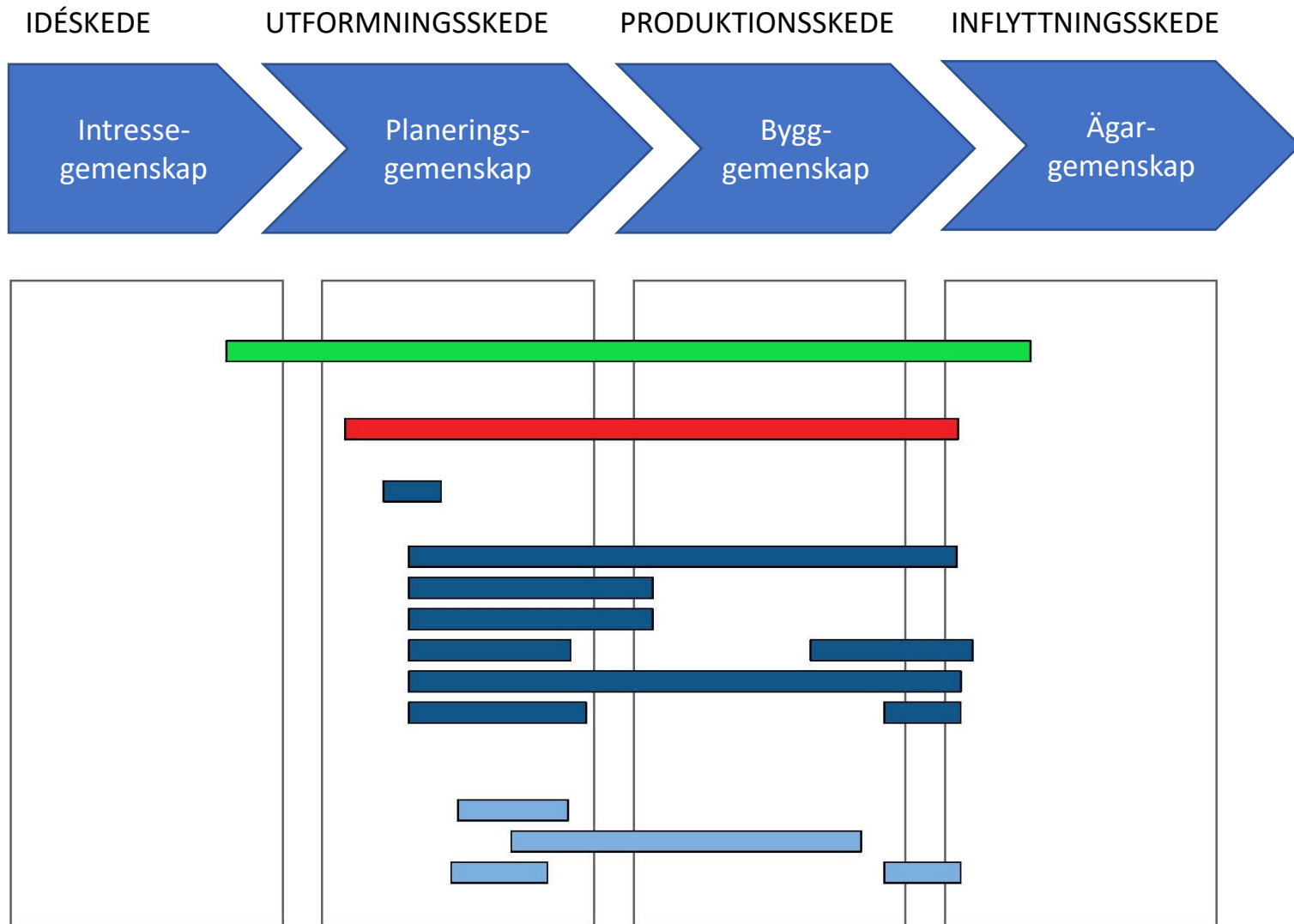
Byggprojektet



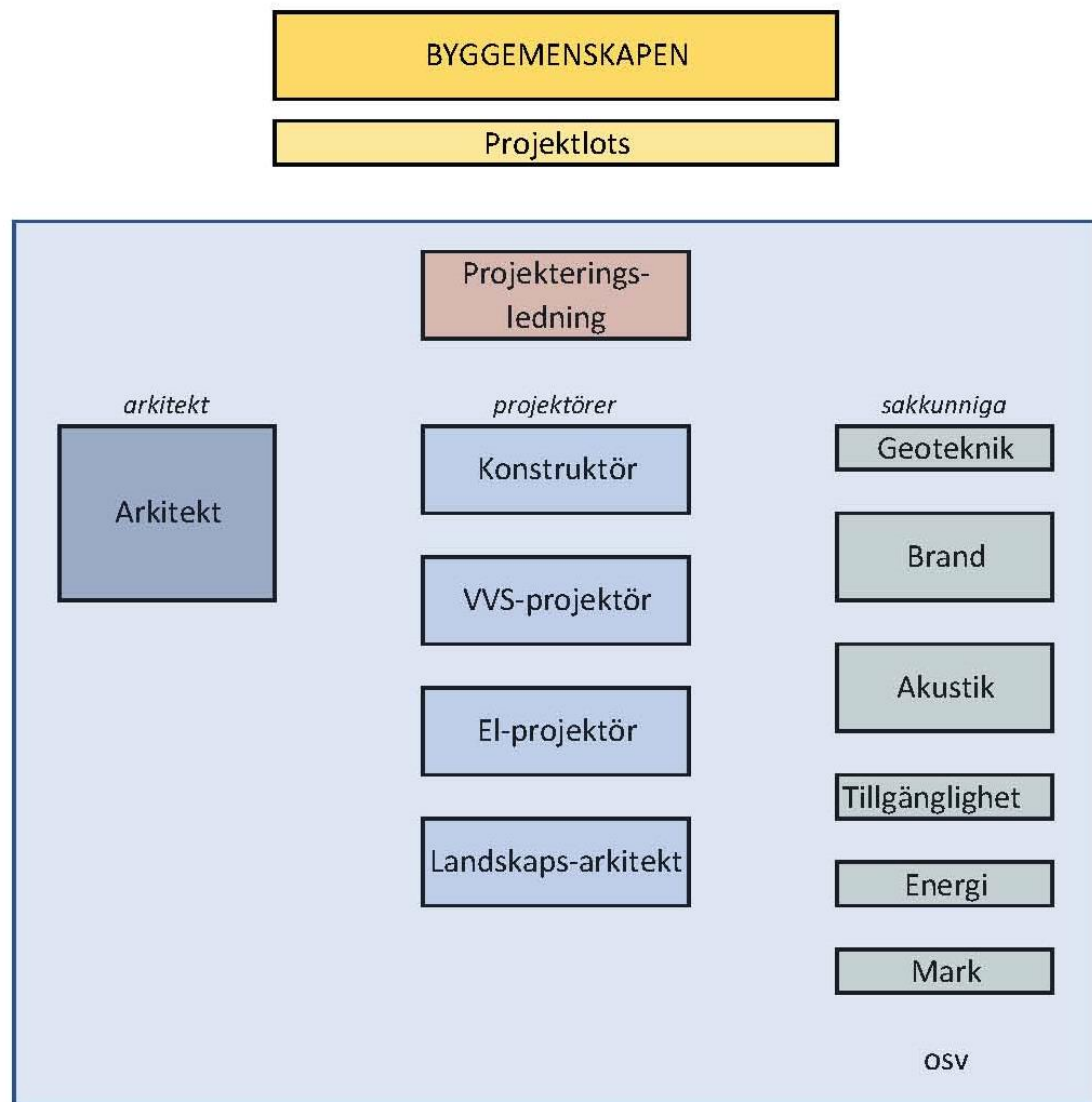
Projekteringsprocessen



Byggemenskapens konsulter



Projekterings- organisationen



Projektlotsen är byggemenskapens rådgivare och ombud

Svårt att samtidigt vara projektör

Svårt att samtidigt vara en medlem i gruppen

Ledning av projektering resp entreprenad måste hanteras utifrån behov och finansiella resurser

Organisationen förändras och blir mer komplex över tiden

Viktigt att väga kostnad mot kompetens i varje fas, pengarna tar snabbt slut!

En liten organisation minskar kostnaden men också behovet av och felen i kommunikationen mellan olika personer

Viktigt att anpassa sig till projektets storlek

Det krävs ofta en särskild organisation för att hantera byggemenskapens individualisering

TIDPLANERING

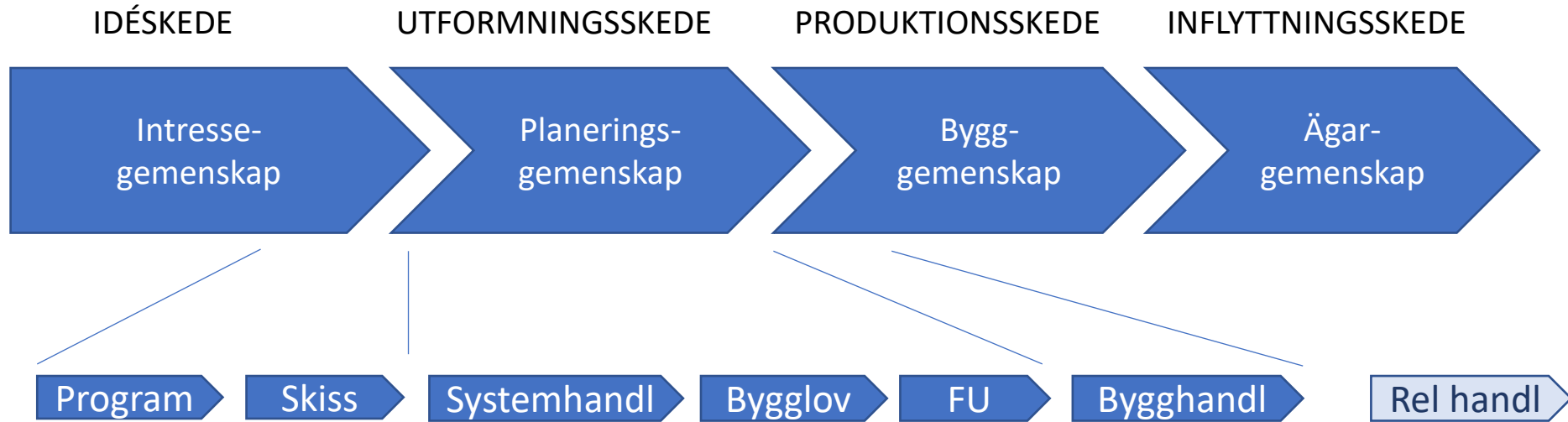
Svårt med tidplanering för byggemenskaper

Ovanligt många yttre faktorer

- Kommunala processer
- Krav på att fylla huset
- Svårt med finansiering
- Entreprenadupphandling efter beviljat byggkreditiv
- Därtill interna beslutsprocesser



Bygggemenskapens och byggprojektets faser



Olika typer av tidplaner

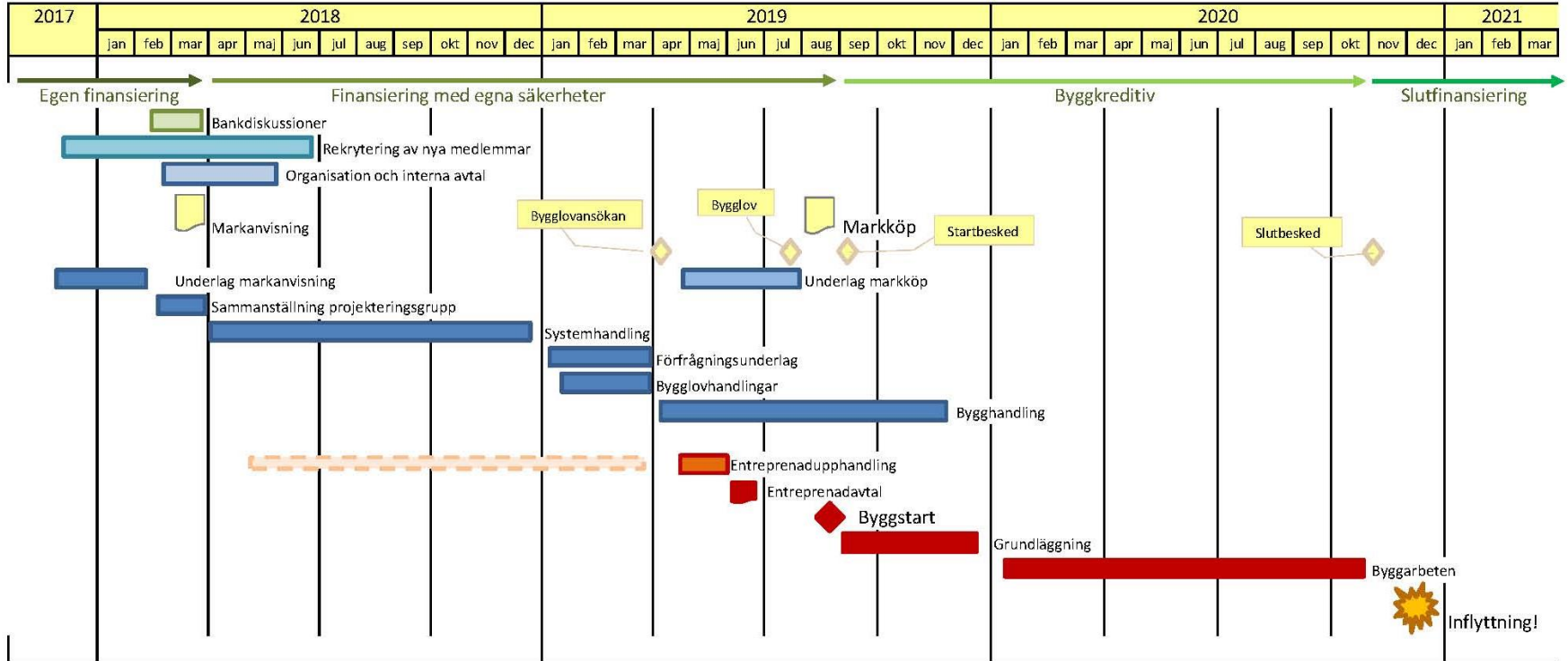
Huvudtidplan

Projekteringstidplan

Byggtidplan (>entreprenören)

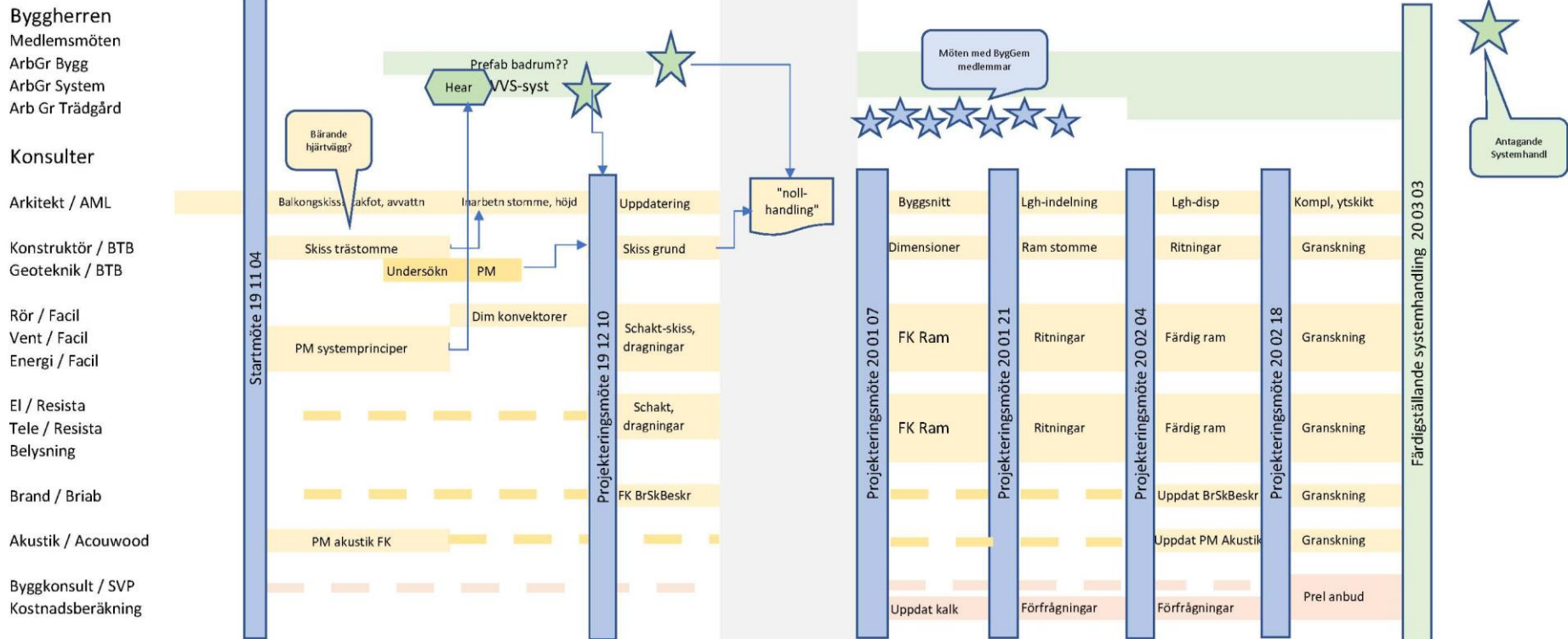
Pengar kopplade till tidplanen blir
en kassaflödesplanering



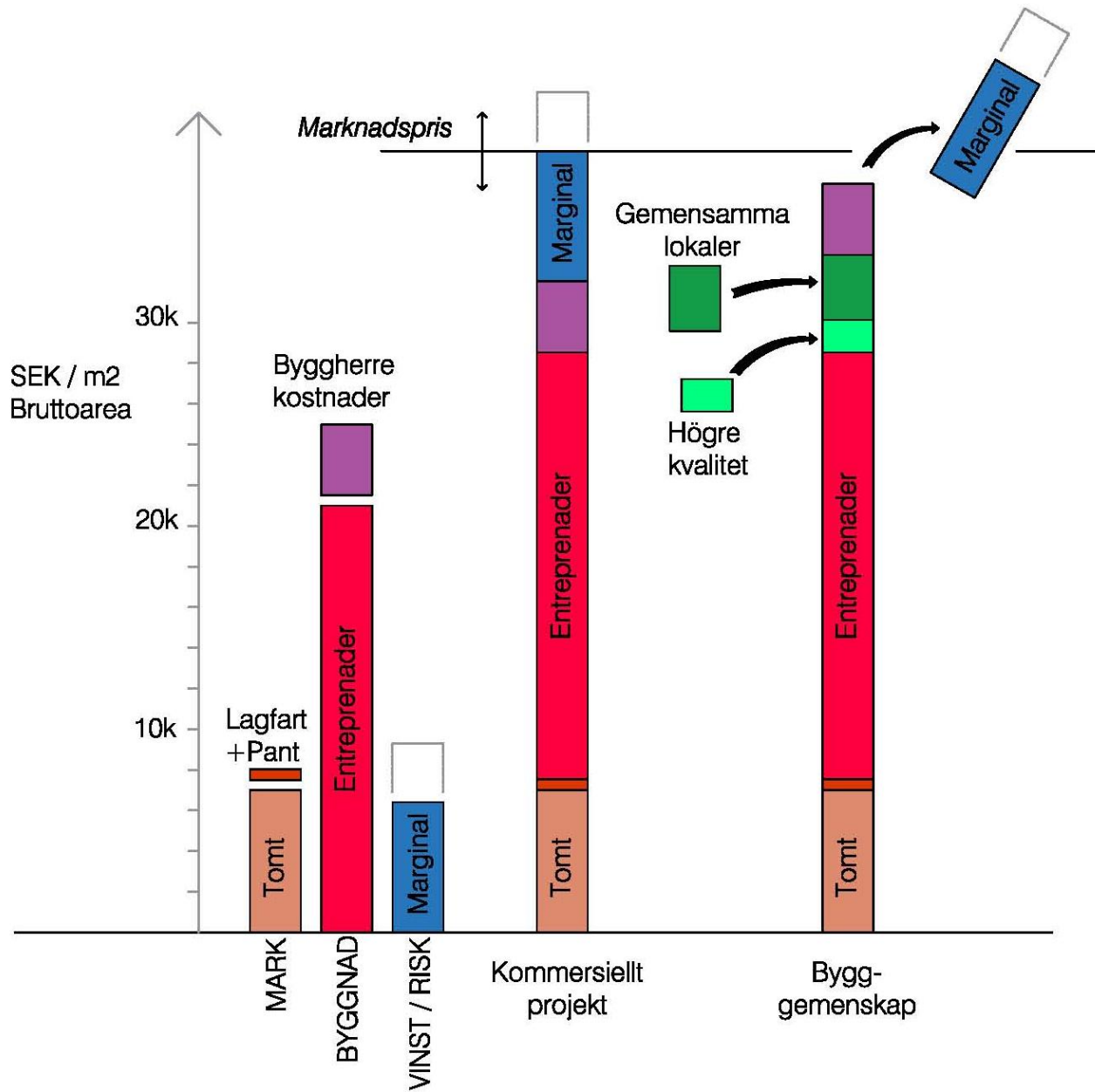


Projekteringstidplan Systemhandling

| År | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | | | | | | |
|----|----------|----|----|----|----------|----|----|----|---------|----|----|----|----------|----|------|----|----|----|----|----|----|
| Må | november | | | | december | | | | januari | | | | februari | | mars | | | | | | |
| v | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 |



KOSTNADER



Varje byggprojekt har tre sorters kostnader,

- Mark
- Byggnad
- Finansiering

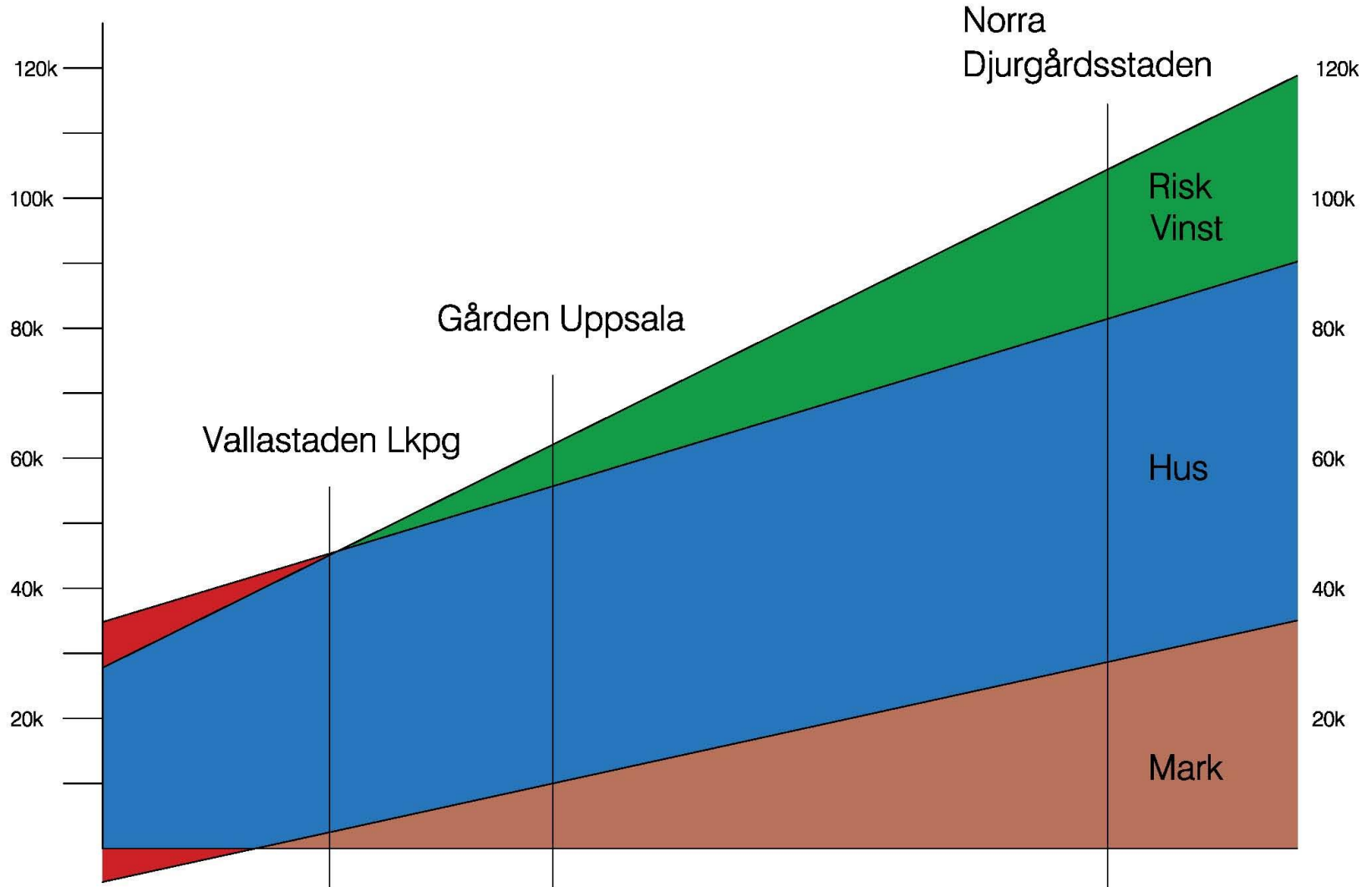
En byggemenskap behöver inte generera vinst eftersom drivkraften för investeraren är att få en byggnad, inte att förränta kapital.

Byggemenskapen har inte heller några marknadsrisker.

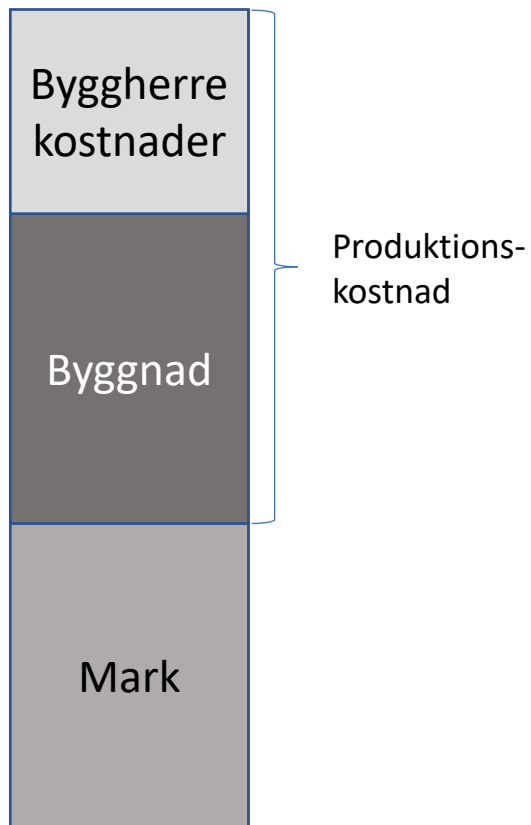
Däremot vill de flesta ha gemensamma lokaler och bättre kvalitet, vilket äter upp en del av besparingen.

Hur mycket kostar mark? Hur mycket kostar ett hus?

SEK / m²
Bostadsarea

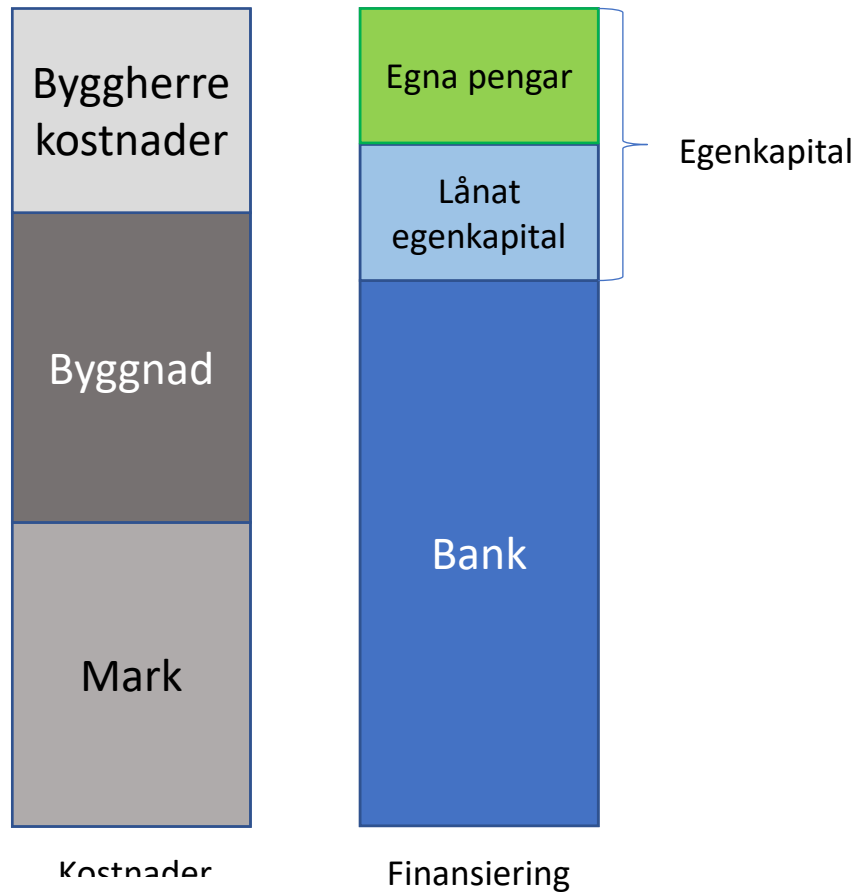


Om vi antar att det kostar så här mycket att bygga ett hus

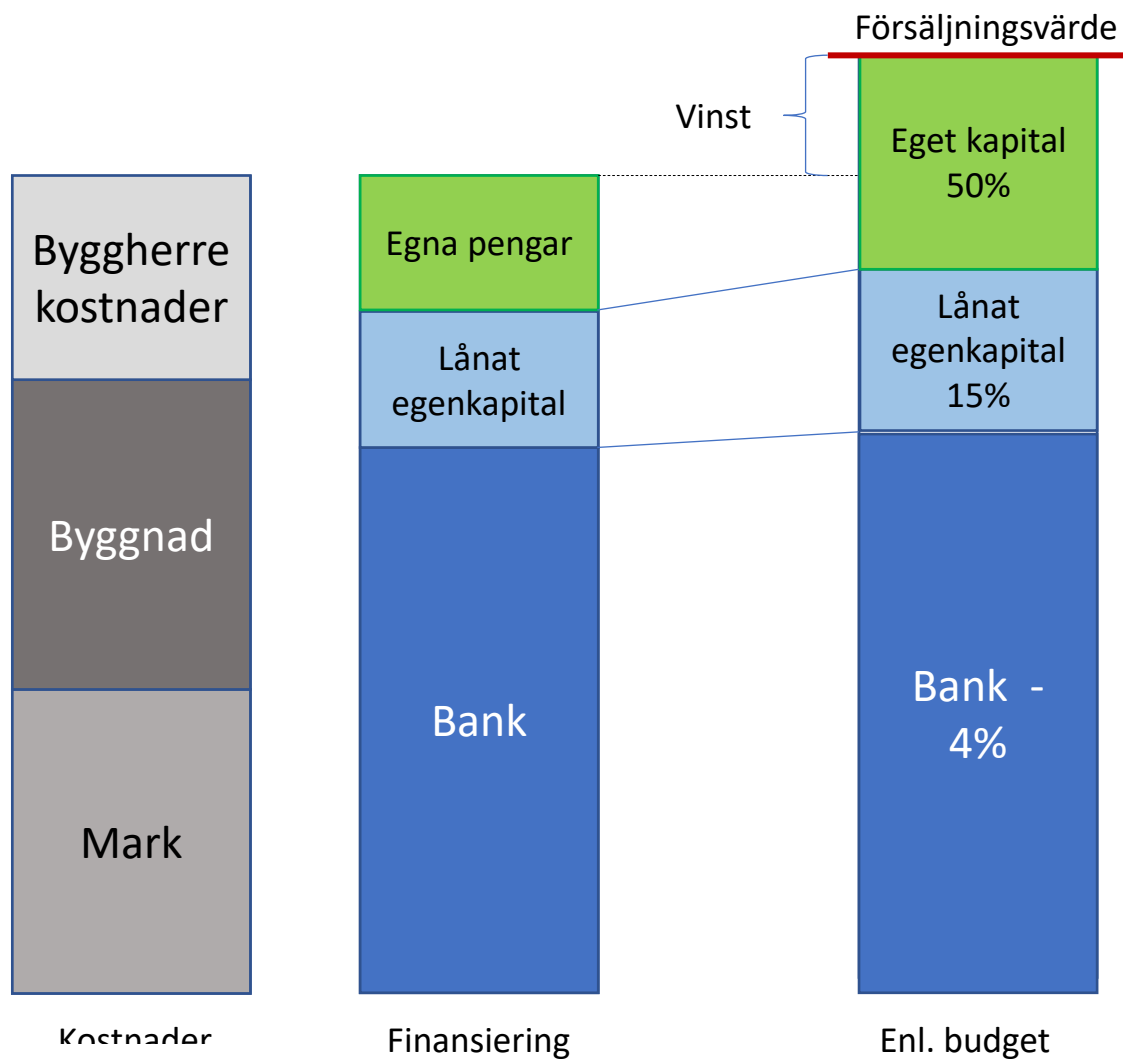


Kostnader

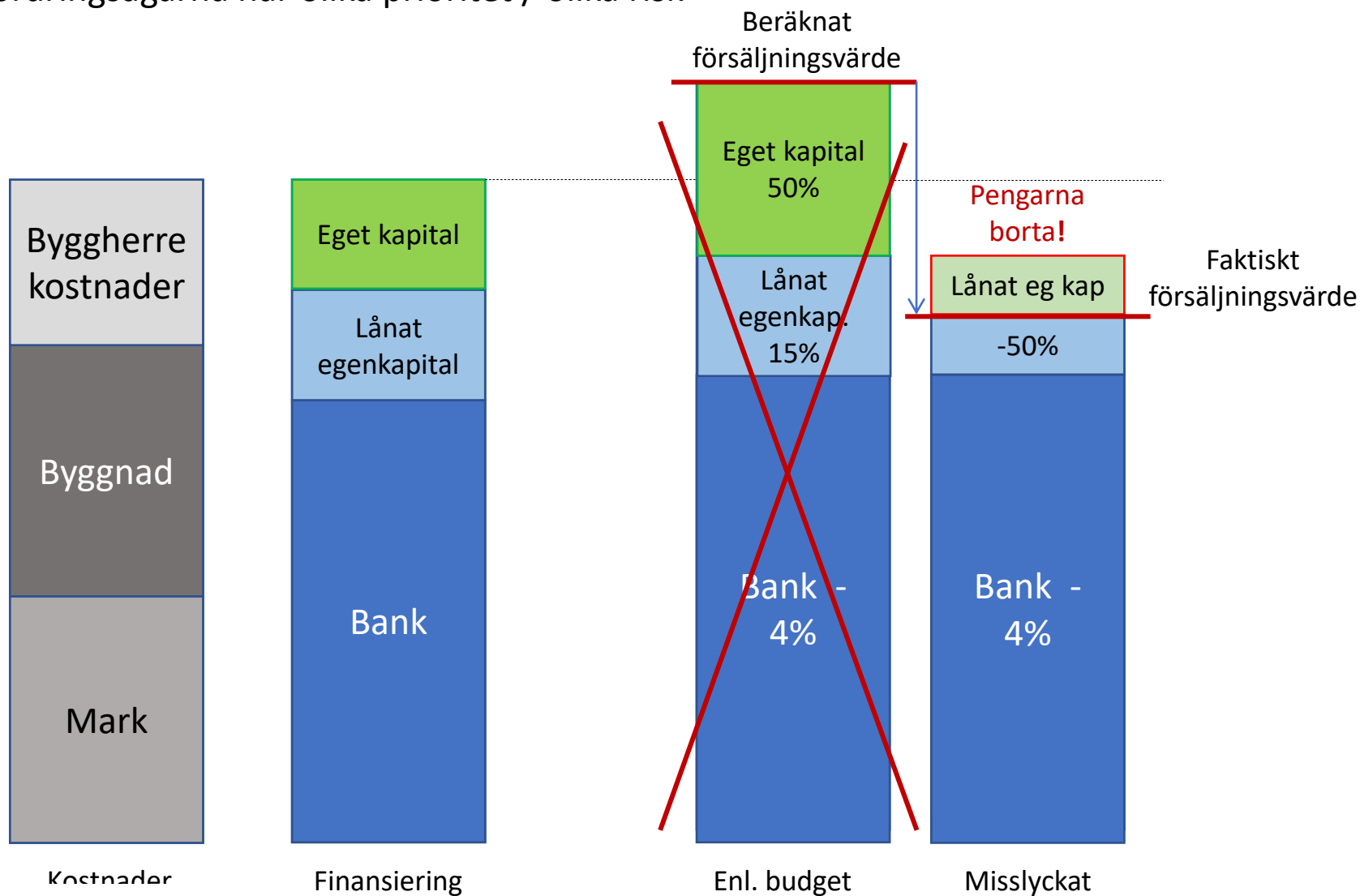
Om vi antar att det kostar så här mycket att bygga ett hus
så kommer den som bygger att behöva skaka
fram pengar för att täcka kostnaderna



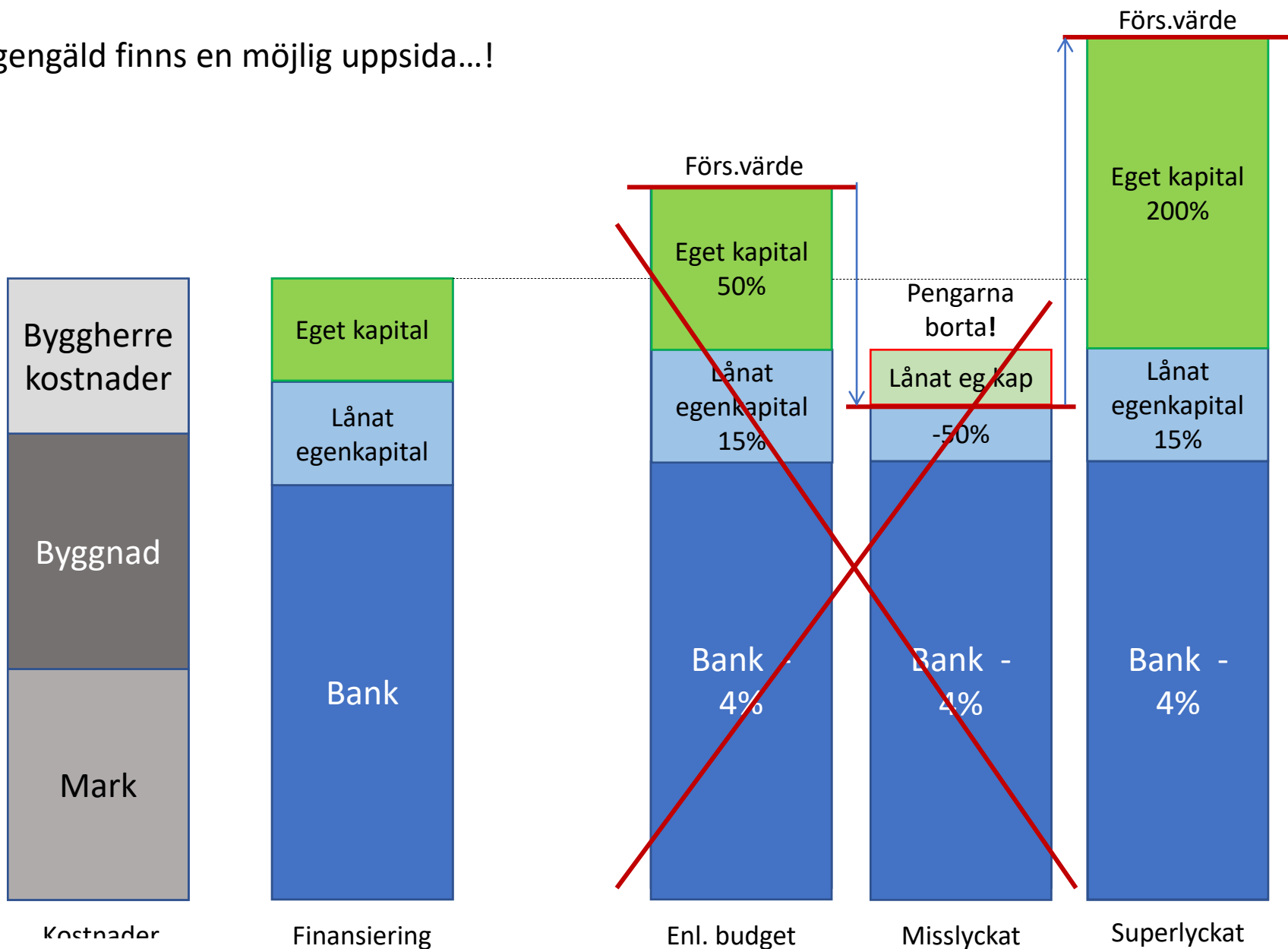
För att banken och andra ska vara villiga att hjälpa till krävs att projektet går med vinst.



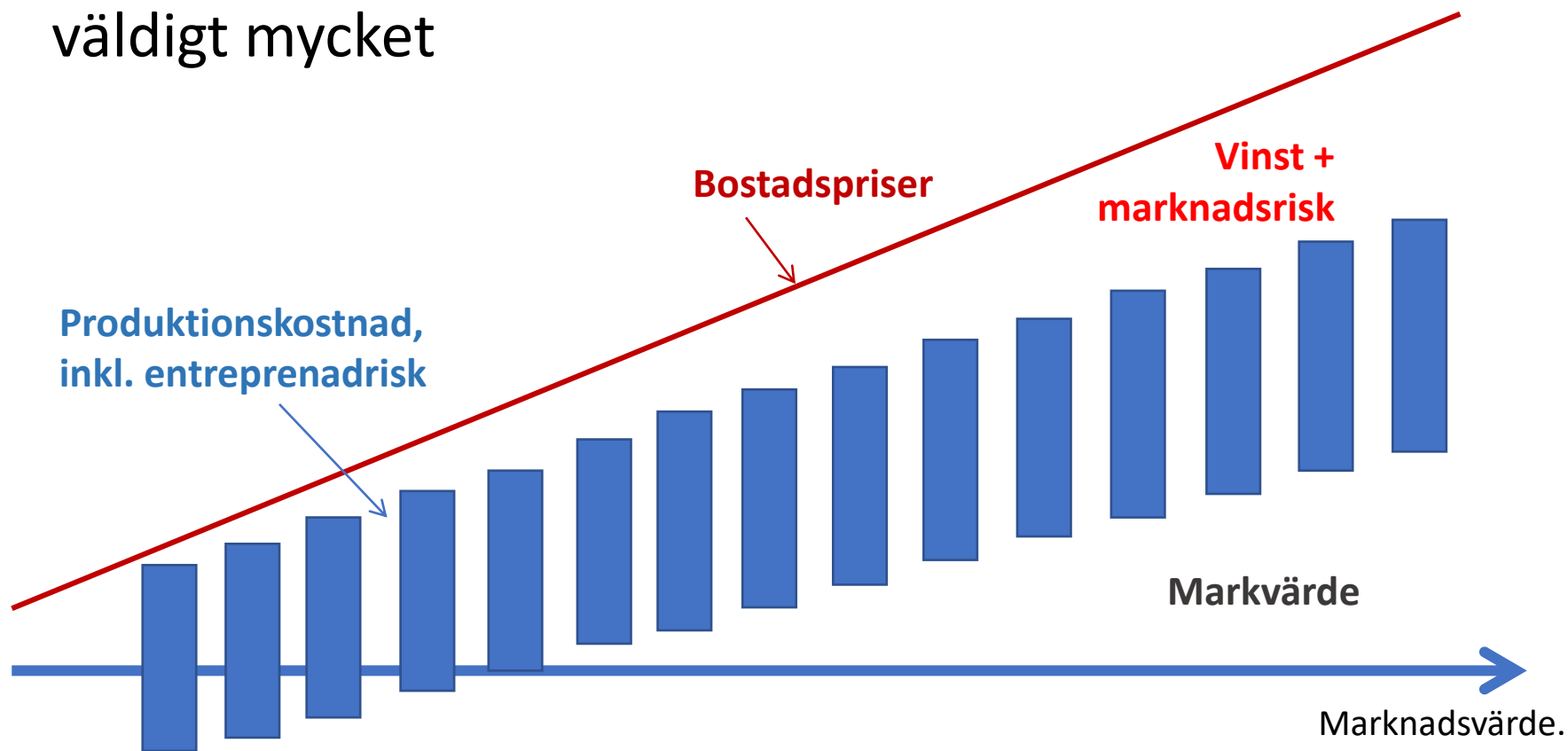
Men ingen kan garantera att det blir som man tänkt.
Fordringsägarna har olika prioritet / olika risk



I gengäld finns en möjlig uppsida...!



Naturligtvis varierar proportionerna
våldigt mycket



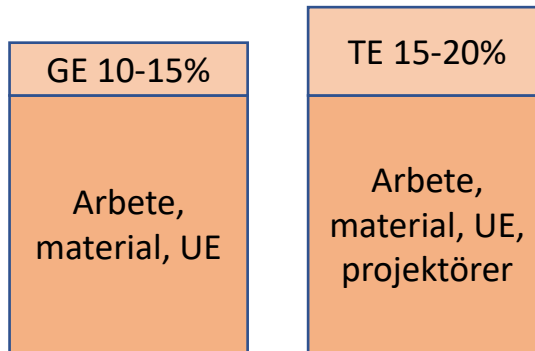
När markvärdet för en annan användning än för byggande är
högre kommer inget byggprojekt till stånd.

”Byggande handlar om riskhantering”



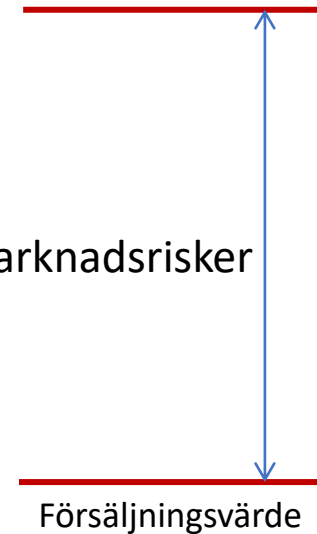
Kostnader

Entreprenadrisker



← Markrisker
 t ex
 Kontaminering
 Fördyrad grundläggning
 Byte av massor
 > byggherreansvar

Marknadsrisker



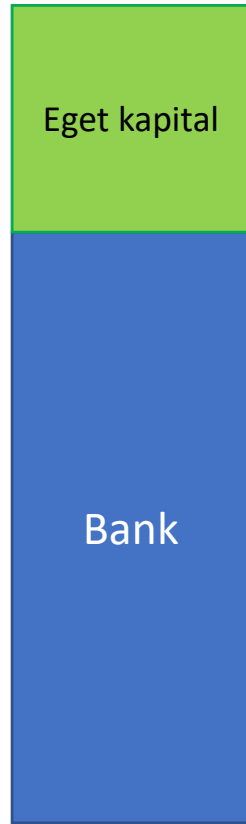
Finansiering

En exploateringsfastighet övergår till att vara en förvaltningsfastighet

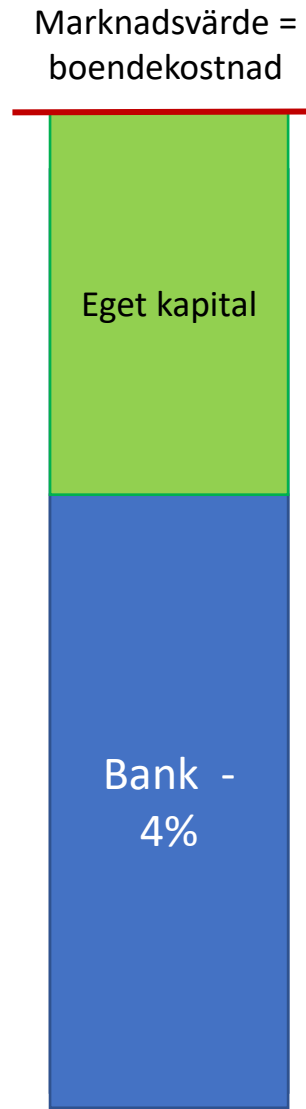
Lägre boendekostnader för privatpersoner



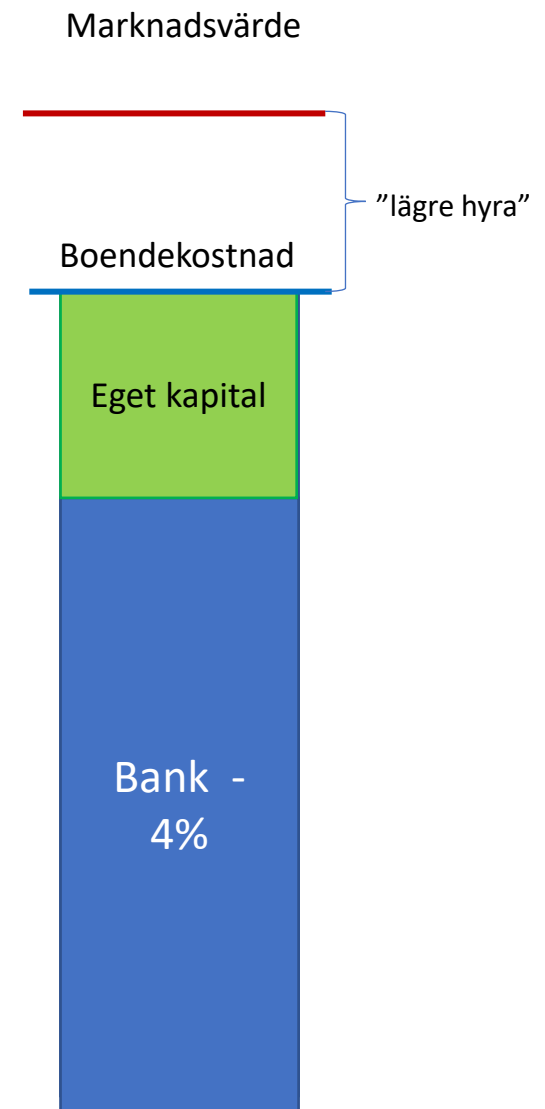
Kostnader



Finansiering

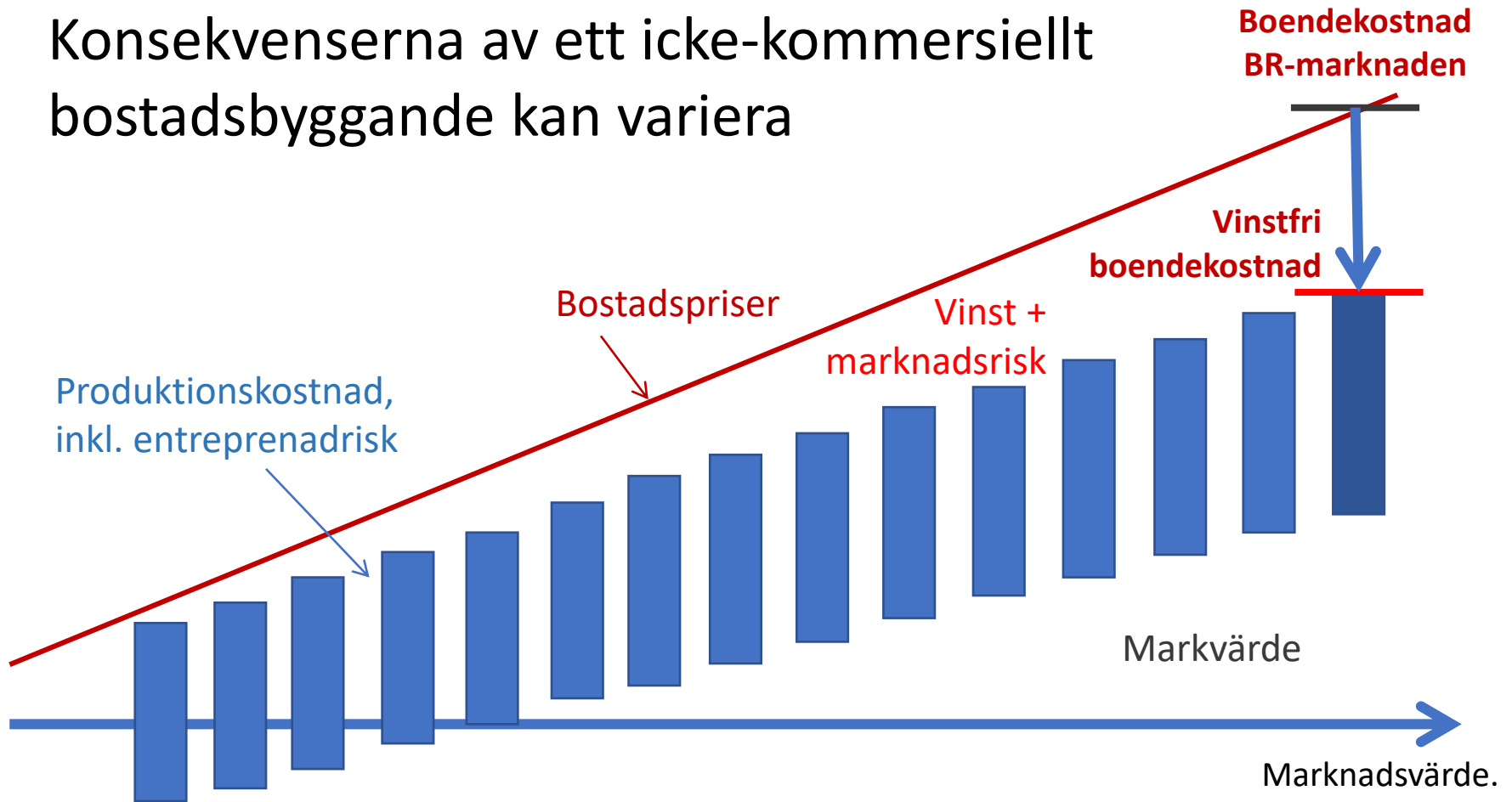


Kommersiella projekt

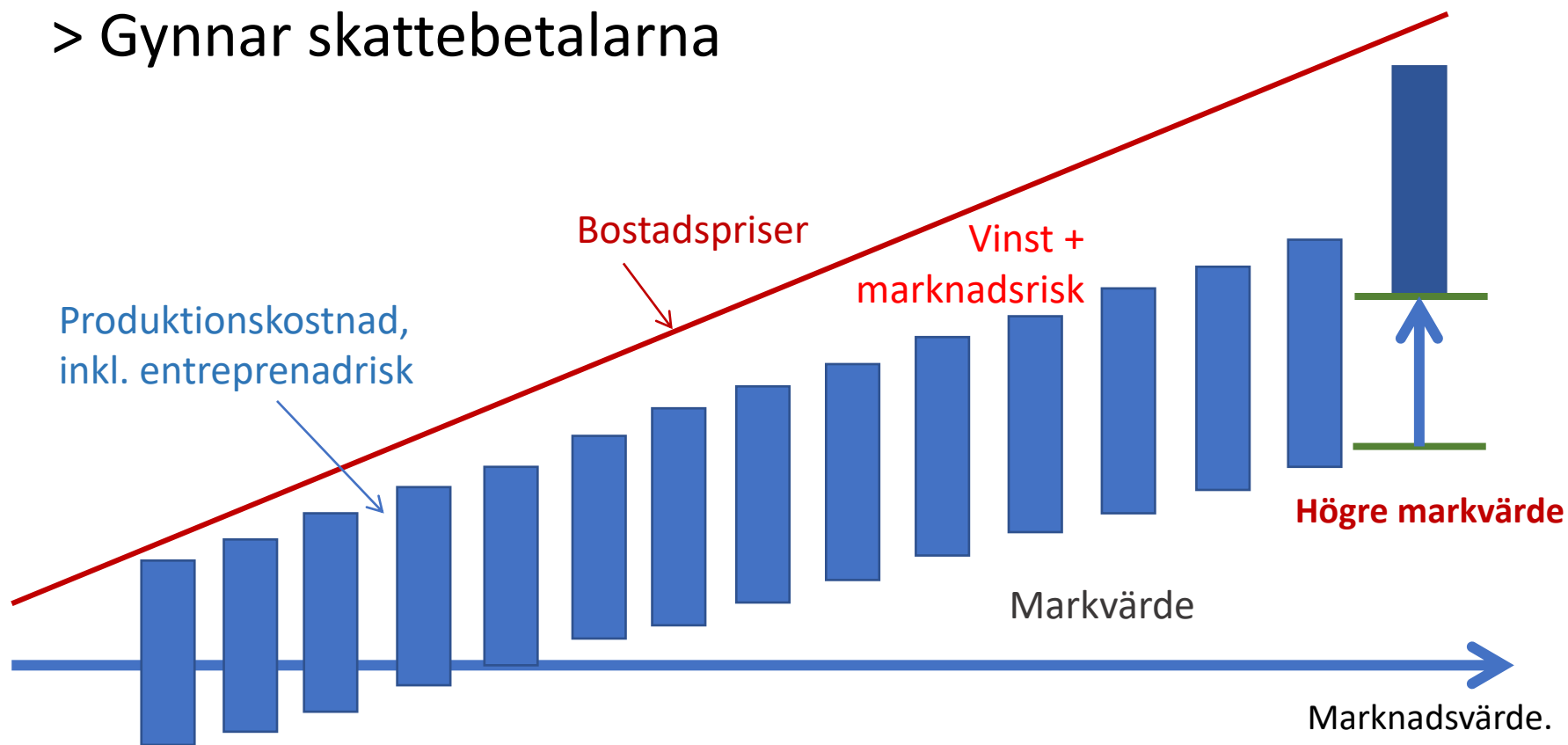


Icke komm. projekt

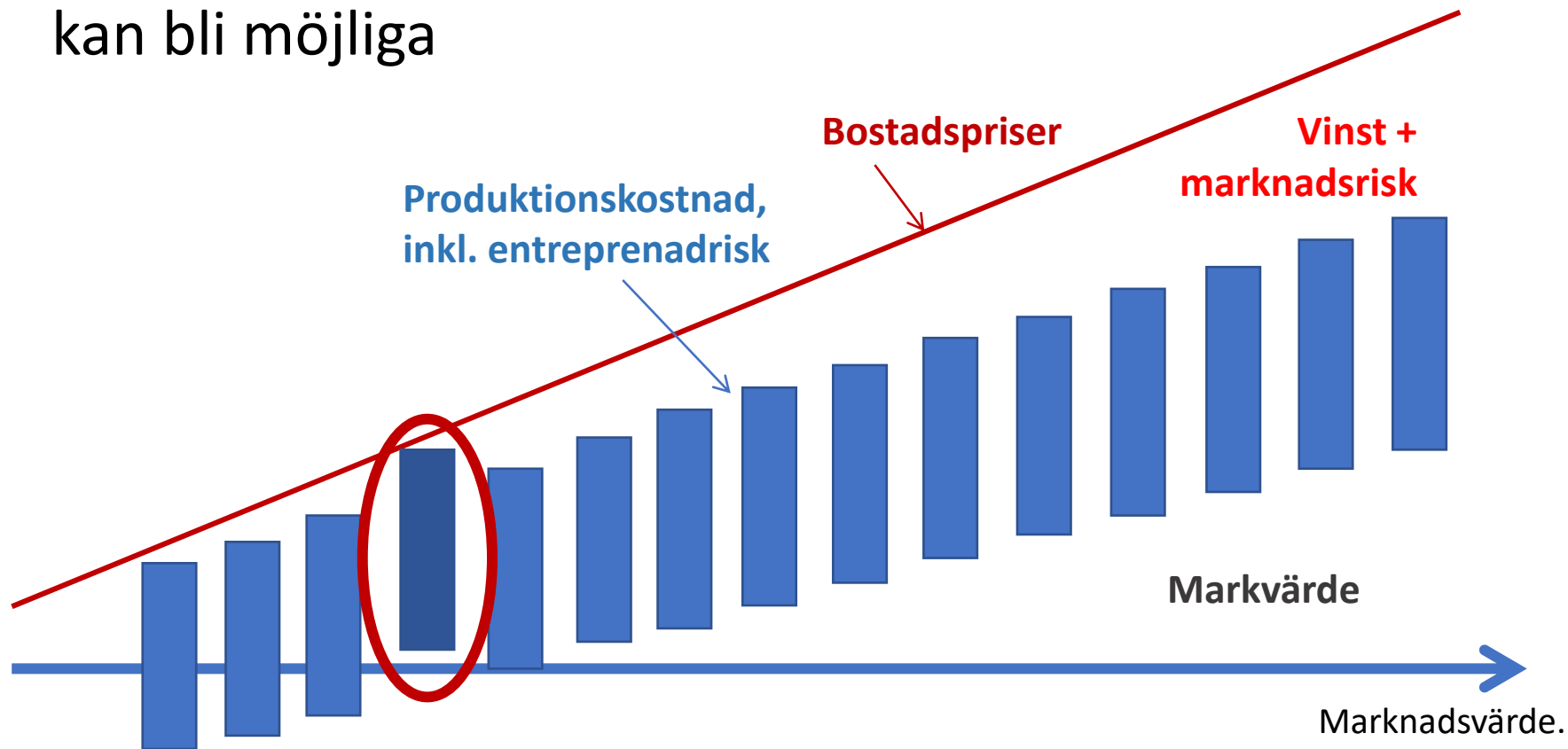
Konsekvenserna av ett icke-kommersiellt bostadsbyggande kan variera



Staden kan sälja marken till högre pris > Gynnar skattebetalarna



Tidigare omöjliga projekt kan bli möjliga



INVESTERING

Datum

| | SEK/m2 BTA | kSEK | inkl 25% moms | % |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Entreprenad | | 1 800 | m2 BTA | |
| 0 Etablering, byggledning mm | 3400 | 6 120 | 7 650 | 17,0% |
| 1 Mark | 600 | 1 080 | 1 350 | 3,0% |
| 2 Grundläggning | 1400 | 2 520 | 3 150 | 7,0% |
| 3 Stomme | 4000 | 7 200 | 9 000 | 20,0% |
| 4 Yttre komplettering | 2400 | 4 320 | 5 400 | 12,0% |
| 5 Inre komplettering | 1600 | 2 880 | 3 600 | 8,0% |
| 6 Ytskikt mm | 1400 | 2 520 | 3 150 | 7,0% |
| 7 Kompletteringar | 1200 | 2 160 | 2 700 | 6,0% |
| 8 VVS | 2200 | 3 960 | 4 950 | 11,0% |
| 9 El och tele; hiss | 1800 | 3 240 | 4 050 | 9,0% |
| SUMMA Entreprenad | 20 000 | 36 000 | 45 000 | 100,0% |

| | | | | |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|
| SUMMA Entreprenad | 20 000 | 36 000 | 45 000 | 100,0% |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|

Byggherrekostnad

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|------|
| Projektering | 1 700 | 3 060 | 3 825 | 8,5% |
| Projektadministration | 600 | 1 080 | 1 350 | 3,0% |
| Värdering, jurist, bokföring mm | 160 | 288 | 360 | 0,8% |
| Bankkostnader | 140 | 252 | 315 | 0,7% |
| Försäkring | 80 | 144 | 180 | 0,4% |

| | | | | |
|---------------------|-----|-------|-------|------|
| Anslutningsavgifter | 700 | 1 260 | 1 575 | 3,5% |
| Planavgift, bygglov | 80 | 144 | 180 | 0,4% |
| Lantmäterikostnad | 100 | 180 | 225 | 0,5% |
| Friköp parkering | 800 | 1 440 | 1 800 | 4,0% |

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| SUMMA byggherrekostnader | 4 360 | 7 848 | 9 810 | 21,8% |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|

| | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| SUMMA BYGGNAD | 24 360 | 43 848 | 54 810 | 121,8% |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|

Mark

| | | | | |
|--------------------------------|------|--------|--------|-------|
| Mark BR | 6000 | 10 800 | 10 800 | 30,0% |
| Lagfart BR (1,5% av fastighet) | 90 | 162 | 162 | 0,5% |
| Pantbrev (2% av kredit) | 415 | 656 | 656 | 1,8% |

| | | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|
| INVESTERING BR | 30 865 | 55 466 | 66 428 | 154,1% |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|

Finansieringskostnader

| | | | | |
|----------------------------|-----|-------|-------|------|
| Ränta byggkreditiv | 615 | 1 107 | 1 107 | 3,1% |
| Kostnad mellanfinansiering | | | | |

| | | | | |
|-----------------------|-------|--------|--------|--------|
| PROJEKTKOSTNAD | 30182 | 56 572 | 67 534 | 157,1% |
|-----------------------|-------|--------|--------|--------|

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|-------|-----|------|------------|--|-----------|------|--|-----------|----------|-------------------------------|
| 24 | Bottenplatta | 640 | m2 | 3500 | 2 240 000 | | 3 026 000 | 135% | | 4 200 000 | 200 000 | Markentreprenad i Uppsala |
| 26 | Värmeisolering | | | | | | | | | inkl | | |
| 27 | Fuktisolering | | | | | | | | | inkl | | |
| 3 STOMME | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Trästomme | 1 | st | | 10 500 000 | | 8 500 000 | 81% | | 8 500 000 | 500 000 | Skonto, ej infäst, ljudremsor |
| 35 | Infästningsgods och sylomerer | | | | | | | | | | | |
| 38 | Brandskydd | | | | 200 000 | | | | | 200 000 | | |
| 39 | Håltagning | | | | | | | | | | | |
| 4 YTTRE KOMPLETTERING | | | | | | | | | | | | |
| 41 | Fasad ink isolering | 1820 | m2 | | 1 820 000 | | | | | 1 820 000 | | |
| 43 | Fönster/fönsterdörrar | 120 | st | | 1 000 000 | | 775 000 | 78% | | 775 000 | 200 000 | SSC |
| | Montage fönster | | | | 200 000 | | | | | 200 000 | | |
| 44 | Ytterdörrar | | | | | | | | | | | |
| | Ståldörrar | 9 | st | | 63 000 | | | | | 63 000 | | |
| | Entrepertier | 2 | st | | 90 000 | | | | | 90 000 | | |
| 45 | Taktäckning | 640 | m2 | | 1 920 000 | | 1 100 000 | 57% | | 1 100 000 | 300 000 | Årsta tak, eget förslag |
| 46 | Plåtarbeten | 700 | lpm | | 350 000 | | | | | 350 000 | | |
| 47 | Träkompletteringar | | | | | | | | | | | |
| | Balkongtrall | | | | 500 000 | | | | | 400 000 | | |
| 48 | Yttre smide | | | | | | | | | | | |
| | Räcken loftgång | 216 | lpm | | 367 200 | | | | | 367 200 | | |
| 5 INRE KOMPLETTERING | | | | | | | | | | | | |
| 52 | Lättväggar | | | | 1 500 000 | | | | | 1 500 000 | -150 000 | CREDAB |
| 53 | Golvkonstruktioner | 1830 | m2 | | 2 013 000 | | 1 923 520 | 96% | | 1 923 520 | | Olle Lind |
| 55 | Trappor | | | | inkl 34 | | | | | | | |
| | Handledare | | | | 150 000 | | | | | 150 000 | | |
| 56 | Innerdörrar | | | | | | | | | | | |
| | Tamburdörrar | 35 | lgh | | 315 000 | | | | | 315 000 | | |
| | Innerdörrar | 100 | st | | 200 000 | | | | | 200 000 | | |
| | Förrådsdörrar invändiga | 12 | st | | 60 000 | | | | | 60 000 | | |
| 57 | Glaspartier | | | | | | | | | | | |
| 6 YTSKIKT | | | | | | | | | | | | |
| 61 | Trägol | | | | | | | | | | | |
| | Parkett i lägenheterna | 1341 | m2 | | 469 455 | | 311 558 | 66% | | 311 558 | 28 442 | NG entreprenad inkl sockel |
| | Gemensamma golvytor | 127,5 | m2 | | 63 750 | | | | | 63 750 | | |
| | Socklar/taklister | | | | 200 000 | | | | | 200 000 | | |
| 63 | Keramik | 365,5 | m2 | | 182 750 | | | | | 182 750 | | |
| | Badrum inkl porslin och armaturer | 39 | st | | 1 950 000 | | | | | 1 390 000 | 10 000 | justerad standard |
| 65 | Målning | 2153 | m2 | | 1 291 800 | | 852 500 | 66% | | 852 500 | 47 500 | NG entreprenad |
| 68 | Galler | | | | | | | | | | | |
| 69 | Skranmattor | 2 | st | | 40 000 | | | | | 40 000 | | |
| 7 RL | | | | | | | | | | | | |
| 71 | Sys | | | | | | | | | | | |
| | För | | | | 100 000 | | | | | 100 000 | | |

ENTREPRENADKOSTNADER

| | | | |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| 0 Allmänt | 3 Stomme | 6 Ytskikt | 8 VVS |
| 00 Reserv | 30 Övergripande stomentreprenad | 61 Trägolvv mm | 80 VVS allmänt |
| 01 GE-arvode | 31 Betongstomme | 62 Mattor | 81 Värme |
| 02 Byggledning mm | 32 Prefabstomme | 63 Keramiska plattor | 82 Vatten och avlopp |
| 03 Kontroll, besiktning | 321 Prefabelement | 64 Natursten | 828 Badrumskomplettering |
| 04 Etablering | 322 Filigran och skalväggar | 65 Målning | 83 Kyllning |
| 05 Lyfthjälpmedel mm | 327 Balkongplattor | 66 Tapeter | 84 Ventilation |
| 06 Ställningar | 328 Icke bärande betongelement | 67 Fogfria beläggningar | 85 Klimatstyrning |
| 07 Kopiering, förbrukning, städning mm | 33 Stålstomme | 68 Galler mm | 87 Storköksutrustning |
| 08 Rivning | 34 Trästomme | 69 Övriga ytskikt | 88 Övriga VVS-system |
| 09 Övriga gemensamma arbeten | 36 Pågjutning och utjämning | 691 Torkmattor | 884 Centraldammsugare |
| 1 Mark | 37 Takkonstruktioner | 7 Rumskomplettering | 89 Sophantering |
| 11 Schakt och fyllning | 38 Brand- och ljudtätningar | 71 Systemväggar | 9 EI |
| 12 Spont | 39 Håltagning | 712 Kylrumsväggar | 90 EI allmänt |
| 13 Sprängningsarbeten | 4 Yttre stomkomplettering | 713 WC-väggar | 901 Elserviser |
| 14 Stödmurar | 40 Övergripande tak- och fasadentreprenad | 715 Blockväggar | 902 Potentialutjämning |
| 15 Finplanering | 41 Fasad | 718 Bastu mm | 908 Komplettering el |
| 16 Markbeläggning | 42 Puts mm | 72 Installationsgolvv | 91 PV och annan elförsörjning |
| 17 Markkomplettering | 43 Fönster | 73 Innertak och akustik | 92 Reservkraft och UPS |
| 18 Yttre VA | 44 Dörrar och portar | 74 Snickerier | 93 Batterianläggningar, energilagring |
| 19 Yttre EI | 45 Taktäckning | 75 Inredningssmide | 94 Belysning |
| 2 Grund | 46 Isdering | 76 Inre solskydd | 95 Hissar mm |
| 21 Grundförstärkning | 47 Plåtslagare | 77 Låssystem | 96 Larm och säkerhet |
| 22 Pålning | 48 Yttre smide | 78 Beslag | 961 Brandlarm |
| 23 Plintar mm | 49 Övriga yttre stomkompletteringar | 79 Övrig rumskomplettering | 966 Tillträdeskontroll |
| 24 Bottenplatta | 491 Yttre solskydd | 791 Skyltning | 967 CCTV |
| 25 Grundmurar | 492 Yttre skyltning | 792 Möbler | 97 Nätverk och telefoni |
| 26 Provisorier | 495 Fasadhiss | 793 Textilier | 971 Gemensam backbone |
| 27 Perimeter tätning | 5 Inre stomkomplettering | 795 AV-utrustning | 972 LAN |
| 28 Värmeisolering, lättfyllning mm | 50 Allmänna kompletteringsarbeten | 796 Vitvaror mm | 973 WLAN |
| 29 Insektsskydd | 51 Murverk mm | 798 Brandsläckare | 975 Telefoni |
| | 52 Regelväggar mm | 799 Diverse rumskomplettering | 977 TV |
| | 53 Golvvkonstruktioner | | 979 Nätverk komplettering |
| | 55 Trappor mm | | 98 Integrerade styrsystem |
| | 56 Innerdörrar och luckor | | 99 Övriga elsystem |
| | 57 Glaspartier mm | | 991 AV-system |
| | 58 Räckben och smide | | 992 PA-system |
| | 59 Övriga inre stomkompletteringar | | 998 Ljudsystem |
| | 591 Icke bärande prefab rumselement | | |

**NÄR det kostar är minst lika
viktigt som hur mycket det kostar**

LYFTPLAN

Alla belopp i k SEK

| | före sep | 20/09 | 20/10 | 20/11 | 20/12 | 21/1 | 21/2 | 21/3 | 21/4 | 21/5 | 21/6 | efter slutb. | kSEK |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Entreprenader | | 2 000 | 2 000 | 4 000 | 4 000 | 6 000 | 6 000 | 5 000 | 5 000 | 4 000 | 4 000 | 3 021 | 45 021 |
| Entreprenadreserv 12% | | 240 | 240 | 480 | 480 | 720 | 720 | 600 | 600 | 480 | 480 | 363 | 5 403 |
| Entreprenadmoms | | | | | | | | | | | | 12 606 | 63 029 |
| Byggledning, inköp mm | 600 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 325 | 4 525 |
| Arvode (vinst, risk SVP) | | | | | | | | | | | | 2500 | 2 500 |
| Projektering | 4 000 | 1 535 | | | | | | | | | | | 5 535 |
| Projektadministration | 200 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 120 | 375 | 1 875 |
| Anslutningsavgifter | | 1 650 | | | | | | | | | | | 1 650 |
| Friköp parkering | | 1 750 | | | | | | | | | | | 1 750 |
| Övrigt | 200 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 213 | 1 013 |
| Mark BR | 15 015 | | | | | | | | | | | | 15 015 |
| Lagfart BR (1,5% av fastighet) | | | | | | | | | | | | 225 | 225 |
| Pantbrev (2% av kredit) | | 1 052 | | | | | | | | | | | 1 052 |
| UTGIFT / månad (inkl reserv) | 20 015 | 8 767 | 2 780 | 5 020 | 5 020 | 7 260 | 7 260 | 6 140 | 6 140 | 5 020 | 5 020 | 19 627 | 98 169 |
| | | | | | | | | | | | | | Slutfinansiering |
| Egenkapital | 6 077 | | | | | | | | | | | | 6 077 |
| Insatser | | | | | | | | | | | | 57 570 | 57 570 |
| Tomträtt | 15 025 | | | | | | | | | | | | |
| Byggekreditiv | - | 10 000 | 2 500 | 5 000 | 5 000 | 7 500 | 7 000 | 6 000 | 6 000 | 5 000 | 5 000 | - | 59 000 |
| Slutfinansiering 1 (hus) | | | | | | | | | | | | 21 000 | 21 000 |
| Slutfinansiering 2 (mark) | | | | | | | | | | | | | 15 200 |
| Tillgängligt kapital / månad | 21 102 | 10 000 | 2 500 | 5 000 | 5 000 | 7 500 | 7 000 | 6 000 | 6 000 | 5 000 | 5 000 | 19 570 | 99 847 |
| KASSA (hela byggreserven utnyttjas) | 1 087 | 2 320 | 2 040 | 2 020 | 2 000 | 2 240 | 1 980 | 1 840 | 1 700 | 1 680 | 1 660 | 1 602 | 1 678 |

Privata, skattade pengar gör att varje krona räknas mer än i kommersiella projekt

Extremt viktigt att hålla tillbaka kostnader lagom mycket

Byggemenskapens olika faser har olika ekonomiska förutsättningar

FINANSIERING

Byggande handlar om finansiering

Vems pengar?

Vilka villkor?

TESSIN

Pågående projekt 3 Fastighetsutvecklare Mer REGISTRERA LOGGA IN

Nu kan du också investera i fastigheter

10-13% genomsnittlig avkastning. Inga avgifter. Låg minsta investering.

Pågående projekt

Så fungerar det

JONAS BJÖRKMAN
VD PÅ TESSIN

BYGGEMENSKAP GÅRDEN

35 bostäder för 30 familjer

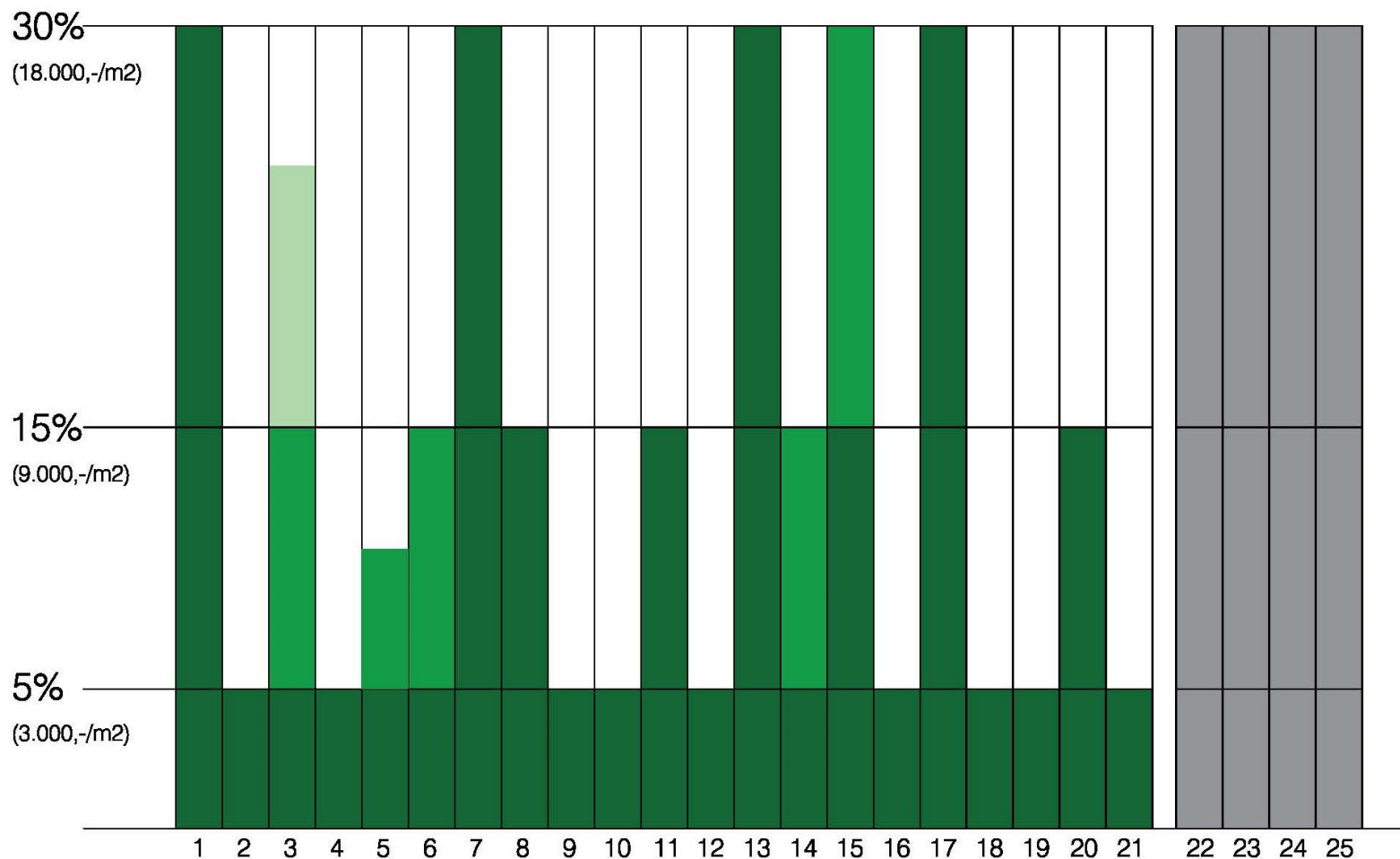
BRF med 1/3 hyresrätter

BOA + LOA 1800m²

Ca 10% lokaler för gem användn

Markkostnad ca 15,3M

De första 20 medlemmarna intervjuades om sina privata finansiella förutsättningar. Alla klarar de 5% egenkapital som är ett villkor för att delta, ca hälften klarar 15% under byggfasen, bara fyra-fem skulle klara de 30% bankerna tidigare krävt.



VÄRDERING

Beräknade projektkostnader: SEK 92M
Därav markkostnad: ca SEK 15M
Kostnad per m2 BOA+LOA: SEK 51.000,-

Auktoriserad värdering: SEK 54M
Boverkets värdering: SEK 59M

Boverkets kreditgarantier: 90% av värde

Värderingen sker alltid med en
förvaltningsfastighet som utgångspunkt.

Bruksvärdessystemet styr antagandet om
intäkten. Kalkylräntan avgör värdet.

2 olika FINANSIERINGSSPÅR

EKOBANKEN

med Boverkets kreditgarantier som säkerhet

90% av 59,5M > 53,5M = 58% av projektkostnad

Värderingen inte beroende av marköverlåtelse

AFFÄRSBANK + PRIVAT TOPPLÅN

Teoretiskt möjligt att låna 50 - 60%
av faktisk kostnad som byggkreditiv.

Hög kostnad för privat lån 25% på toppen

Återstår 15 – 25% som måste lösas på annat sätt

KASSAFLÖDE

Ca. 6% av totalkostnaden
före markköp / byggstart

Byggkreditiv går in efter att
egenkapital aktiverats

60% byggkreditiv kan vara
optimistiskt

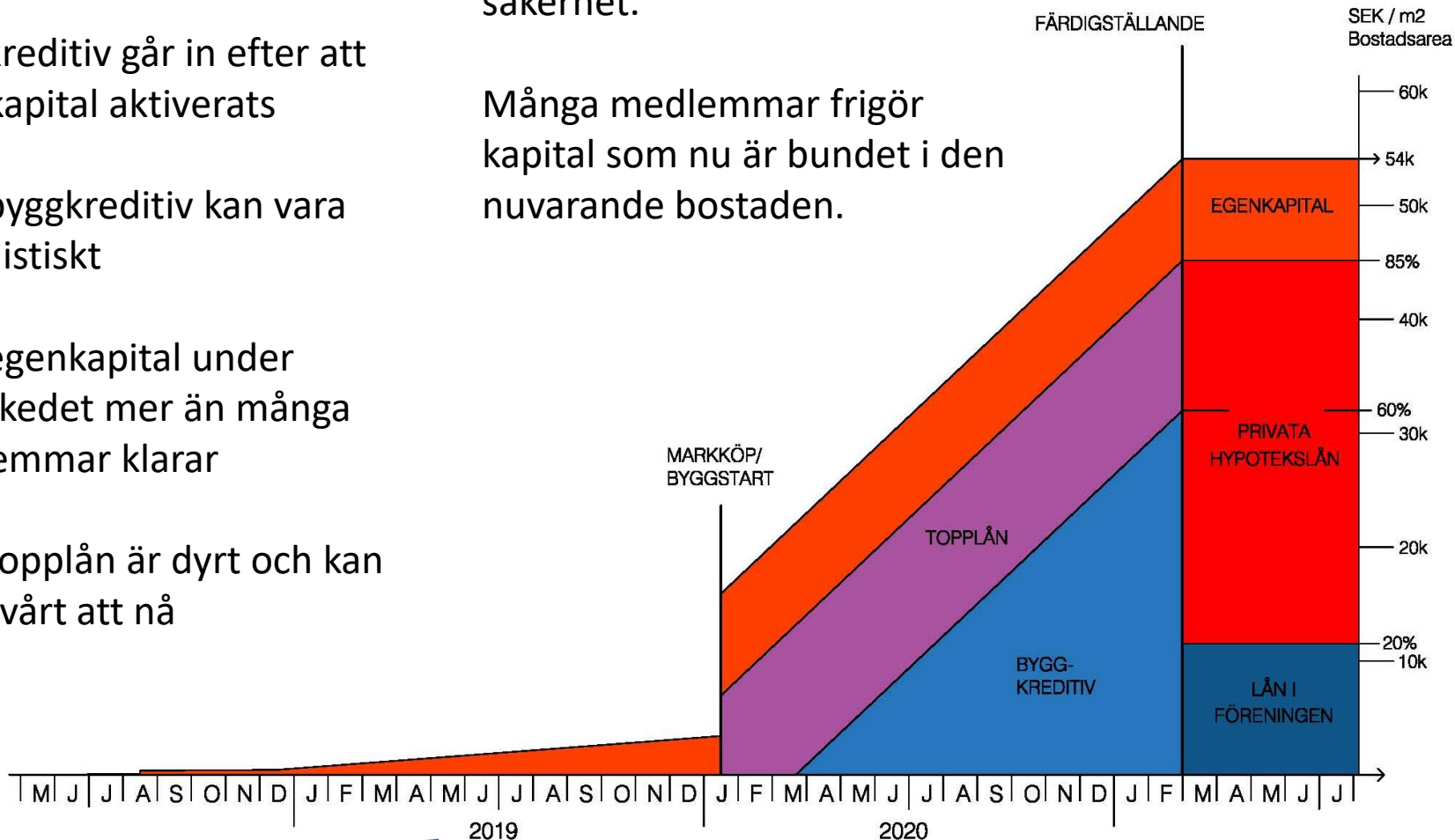
15% egenkapital under
byggskedet mer än många
medlemmar klarar

25% topplån är dyrt och kan
vara svårt att nå

SLUTFINANSIERING

Konventionell slutfinansiering
med den nya bostaden som
säkerhet.

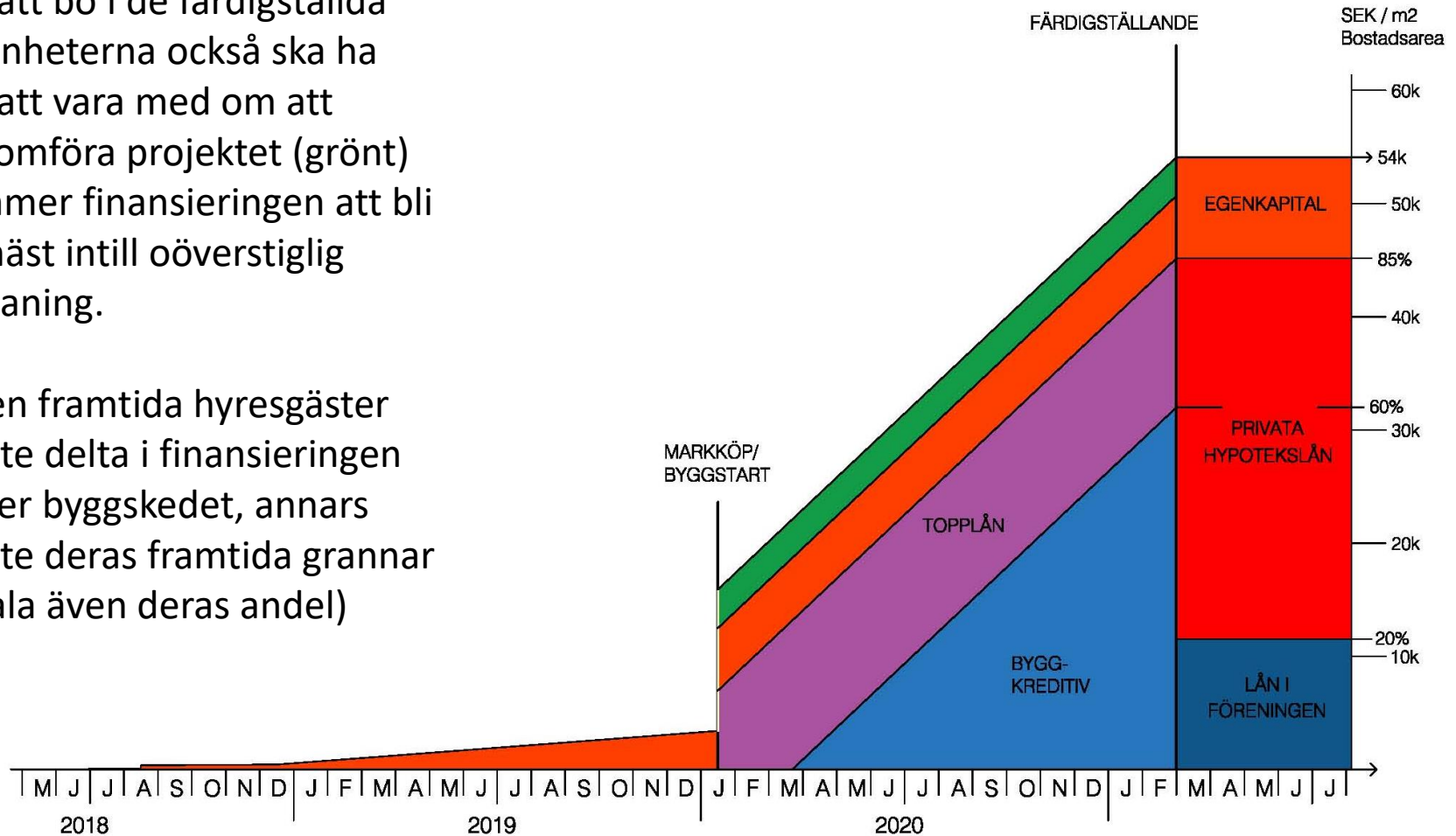
Många medlemmar frigör
kapital som nu är bundet i den
nuvarande bostaden.



KASSAFLÖDE

Om alla medlemmar som har råd att bo i de färdigställda lägenheterna också ska ha råd att vara med om att genomföra projektet (grönt) kommer finansieringen att bli en näst intill oöverstiglig utmaning.

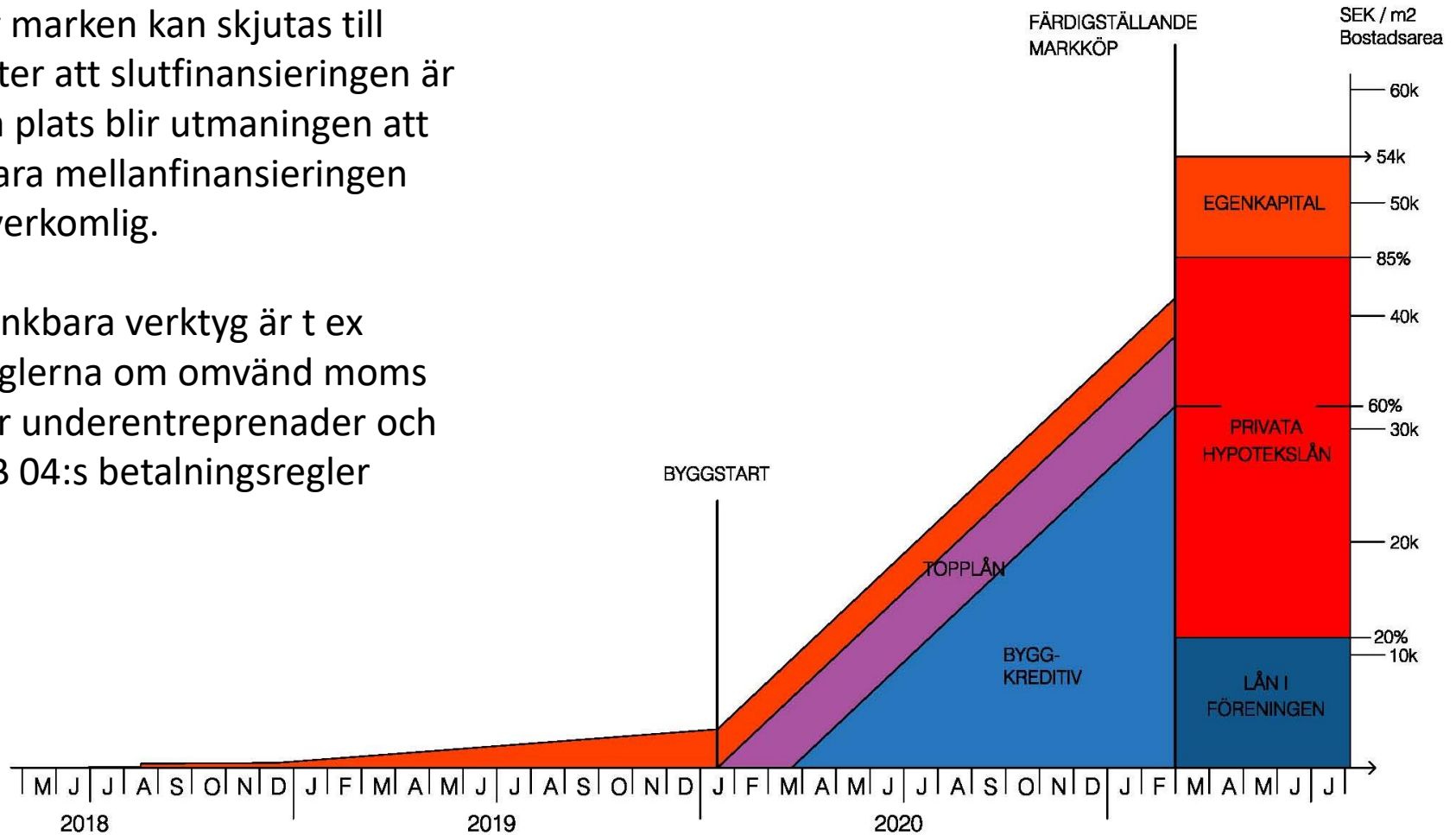
(Även framtida hyresgäster måste delta i finansieringen under byggskedet, annars måste deras framtida grannar betala även deras andel)



KASSAFLÖDE

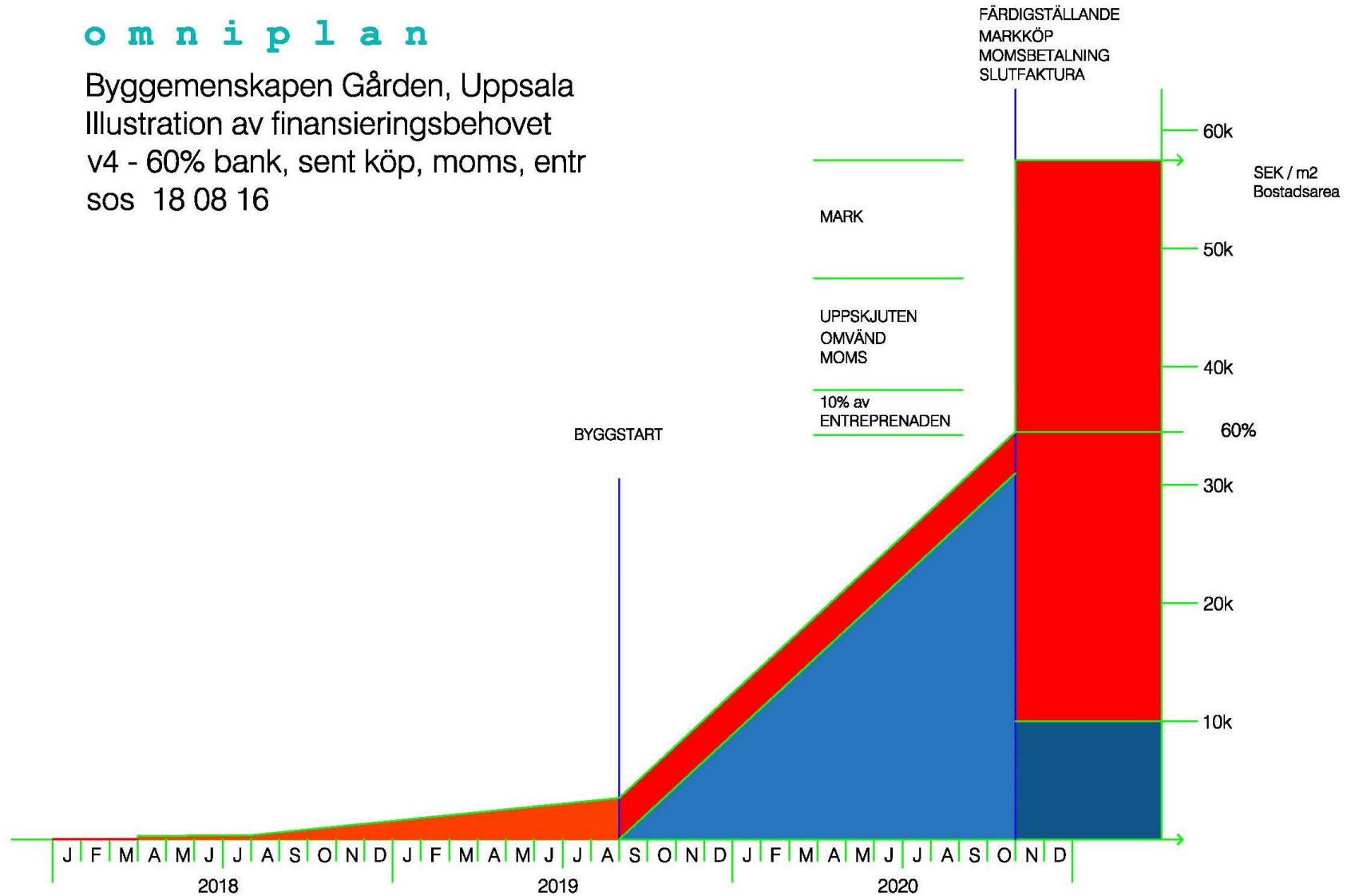
Om markköpet / betalningen av marken kan skjutas till efter att slutfinansieringen är på plats blir utmaningen att klara mellanfinansieringen överkomlig.

Tänkbara verktyg är t ex reglerna om omvänd moms för underentreprenader och AB 04:s betalningsregler



o m n i p l a n

Byggemenskapen Gården, Uppsala
Illustration av finansieringsbehovet
v4 - 60% bank, sent köp, moms, entr
sos 18 08 16



Byggemenskapen Gården, Uppsala



B



o m n i p l a n

Ekonomisk plan



BYGGEMENSKAP GÅRDEN

EKONOMISK PLAN

FÖRHANDSKOPIA

Bostadsrättsföreningen Gården Rosendal, Uppsala

769638-7633

Uppsala 2020-08-

Maria Lindström Nilsson

Torun Liljeholm Barouci

Katja Jahn

Torbjörn Fängström

Paula Blomberg

Klara Ellström

Signatur:.....

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gården Rosendal, Uppsala kommun.

Org.nr: 769638-7633

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastighet och byggnad
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- F. Beräknade löpande intäkter
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Särskilda förhållanden
- J. Resultat- och kassaflödesprognos
- K. Känslighetsanalys

Indata 1

| Indata | | |
|-------------------|-----------|------------|
| BTA (huvudbyggn) | m2 | 2614 |
| Ljus BTA | m2 | 2614 |
| BTA uthus | m2 | |
| BOA | m2 | 1689 |
| LOA | m2 | 128 |
| Gem lokal (BIA) | m2 | 68 |
| BOA/LOA | m2 | 1817 |
| Utnyttjandegrad | % | 0,695 |
| | | |
| Bostadsrätt | m2 | 1267 |
| Hysesrätt | m2 | 550 |
| Hyseslokal | m2 | 117 |
| Andel BR | | 69,7% |
| Andel HR ex lokal | | 23,8% |
| Andel lokal HR | | 6,4% |
| | | |
| Insats | SEK | 45000 |
| Hysesnivå | SEK/m2 år | 1950 |
| Lokalhyra | SEK/m2 år | 1500 |
| Upplåtelseavgift | SEK | varierande |
| Avgiftsnivå | SEK/m2 år | 680 |

| Nyckeltal | SEK/m2 BTA | SEK/m2 BOA+LOA |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Anskaffningskostnad byggn | 29 635 | 42 638 |
| Ansk.kostnad inkl mark | 35 499 | 51 073 |
| Beräknat taxeringsvärde | 18 349 | 26 399 |
| Insats + uppl. avgift tot | 21 635 | 31 128 |
| Insats + uppl. avgift BR | | 44 637 |
| Belåning år 1 | 8 225 | 11 834 |
| Driftkostnader år 1 | 224 | 322 |
| | | |
| Årsavgift år 1/ BOA+LOA BR | | 681 |
| Hyror år 1/BOA HR | | 1 950 |
| Hyror år 1/LOA HR | | 1 500 |
| | | |
| Kapitalkostnad | år 1 | 557 |
| | år 2 | 715 |
| Drift och underhåll | år 1 | 322 |
| | | |
| Kapitalkostnad | Exkl. mark | Inkl. mark |
| Kapitalkostn totalt ex mark | 77 466 848 | |
| Kapitalkostn inkl mark | | 92 793 158 |

Indata 2

| | | |
|------------|------------|------|
| Mark BR | SEK/m2 BTA | 6000 |
| Mark HR | SEK/m2 BTA | 3200 |
| Mark Lokal | SEK/m2 LOA | 1500 |

| | | | |
|-----------------|-----------|------------|-----------------|
| Markpris (kSEK) | BR | 15 684 000 | |
| | HR | | pot - 2 594 020 |
| | Lokaler | - 575 325 | |
| | Summa | 15 108 675 | |
| | Enl avtal | 15 099 000 | |

| | | |
|--------------------|------------------|------------|
| Byggkreditiv | SEK | 64 000 000 |
| Byggkreditiv ränta | % 4,20 | 1 344 000 |
| Pantbrev | % av kredit 2,00 | 1 280 000 |
| Exp kostnad pantbr | | 375 |
| Lagfart BR | % av mark 1,50 | 226 485 |
| Lagfart HR | % av mark 4,25 | |
| Exp kostnad lagf | | 825 |
| Medl avgift Ekob | SEK | 101 000 |
| Uppl avg Byggkred | % 0,25 | 160 000 |

| | | | |
|--------------------|-----|------|-----------|
| Egenkapital Ek För | SEK | 3600 | 6 080 472 |
|--------------------|-----|------|-----------|

| | | |
|-----------------|-----|---------|
| Tomträttsavgäld | % | 4 |
| | SEK | 603 960 |
| Rabatt år 1+2 | % | 50 |
| | SEK | 301 980 |

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Kapitalkostnad BR | 54 021 749 | 64 709 600 |
| Kapitalkostnad HR | 18 468 019 | 22 121 796 |
| Kapitalkostnad lokal | 4 977 079 | 5 961 761 |

| HYRESKOSTNADER | | SEK/m2 BOA HR | |
|-----------------------|--------|---------------|-------|
| Amortering, år HR | 60/100 | 278 692 | 643 |
| Ränta, % | 2,3 | 508 801 | 1 175 |
| Kapitalkostnad | | 787 493 | 1 818 |
| Driftkostnad | | | 322 |
| Skatter, avsättningar | | | 36 |
| Utgiftstäckande hyra | | | 2 176 |

| MÅNADSAVGIFTER | | SEK/m2 BOA BR | |
|------------------------|-----|---------------|-----|
| Amortering, år BR | 60 | 186 308 | 147 |
| Ränta, % | 2,3 | 176 976 | 140 |
| Kapitalkostnad | | | 287 |
| Driftkostnad | | | 322 |
| Skatter, avsättningar | | | 36 |
| Utgiftstäckande avgift | | | 645 |

| INVESTERING | | ex moms | ink moms | delsumma | SEK/m2 BTA | SEK/m2 BOA/LOA |
|------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| Entreprenader | SEK | 45 000 000 | 56 250 000 | | | |
| Entr arvode | SEK | 5 620 000 | 7 025 000 | 63 275 000 | 24 206 | 34 826 |
| Projektering | SEK | 4 527 000 | 5 658 750 | | | |
| Projektlots | SEK | 1 500 000 | 1 875 000 | | | |
| Anslutningsavg | SEK | 1 053 420 | 1 316 775 | | | |
| Lov mm | SEK | 150 000 | 187 500 | | | |
| Parkeringsfriköp | SEK | 1 400 000 | 1 750 000 | 1 750 000 | 669 | 963 |
| Försäkringar | SEK | 114 758 | 143 448 | | | |
| Administration | SEK | 300 000 | 375 000 | 9 556 473 | 3 656 | 5 260 |
| Ränta | SEK | 1 344 000 | 1 344 000 | 1 344 000 | 514 | 740 |
| Pantbrev | SEK | 1 280 375 | 1 280 375 | 1 280 375 | 490 | 705 |
| Uppläggn avg mm | SEK | 261 000 | 261 000 | 261 000 | 100 | 144 |
| DELSUMMA | | 62 550 553 | 77 466 848 | 77 466 848 | 29 635 | 42 638 |
| Mark | SEK | 15 099 000 | 15 099 000 | 15 099 000 | 5 776 | 8 310 |
| Stämpelskatt | SEK | 227 310 | 227 310 | 227 310 | 87 | 125 |
| | | 15 326 310 | 15 326 310 | 15 326 310 | 5 863 | 8 436 |
| SUMMA | | 77 876 863 | 92 793 158 | 92 793 158 | 35 499 | 51 073 |

Anskaffningskostnad

| | SEK inkl moms | SEK/m2 BTA | SEK/m2 BOA+LOA |
|---|-------------------|---------------|----------------|
| Anskaffningskostnad mark: | 0 | | (Tomträtt) |
| Beräkn. entreprenadkostnad: | 63 275 000 | 24 206 | 34 826 |
| Beräknad byggherrekostnad: | 9 556 473 | 3 656 | 5 260 |
| Parkeringsfriköp: | 1 750 000 | 669 | 963 |
| Kapitalkostnad under byggtid | 2 885 375 | 1 104 | 1 588 |
| PRELIMINÄR ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 77 466 848 | 29 635 | 42 638 |

| | SEK inkl moms | SEK/m2 BTA | SEK/m2 BOA+LOA |
|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| Framtida markpris: | 15 099 000 | 5 776 | 8 310 |
| Framtida lagfartskostnad (1,5%): | 227 310 | 87 | 125 |
| FRAMTIDA MARKFRIKÖP | 15 326 310 | 5 863 | 8 436 |
| FRAMTIDA TOTALKOSTNAD | 92 793 158 | 35 499 | 51 073 |

Byggfinansiering

| | | | SEK M | % |
|---------------------------------|-----|---------------|-------------|-------------|
| Egenkapital enl medlemsavtal | SEK | 3600 /m2 | 6,1 | 6,1% |
| Byggkreditiv | | BOA+LOA | 64,0 | 64,7% |
| Mark | | Senare köp | 15,1 | 15,3% |
| Uppskjuten moms | | Entreprenader | 11,3 | 11,4% |
| Senarelagd entreprenadbetalning | | 5 % | 2,5 | 2,6% |
| Summa | | | 99,0 | 100% |
| Investering | | | 92,8 | 93,8% |

Drift & Underhållskostnader

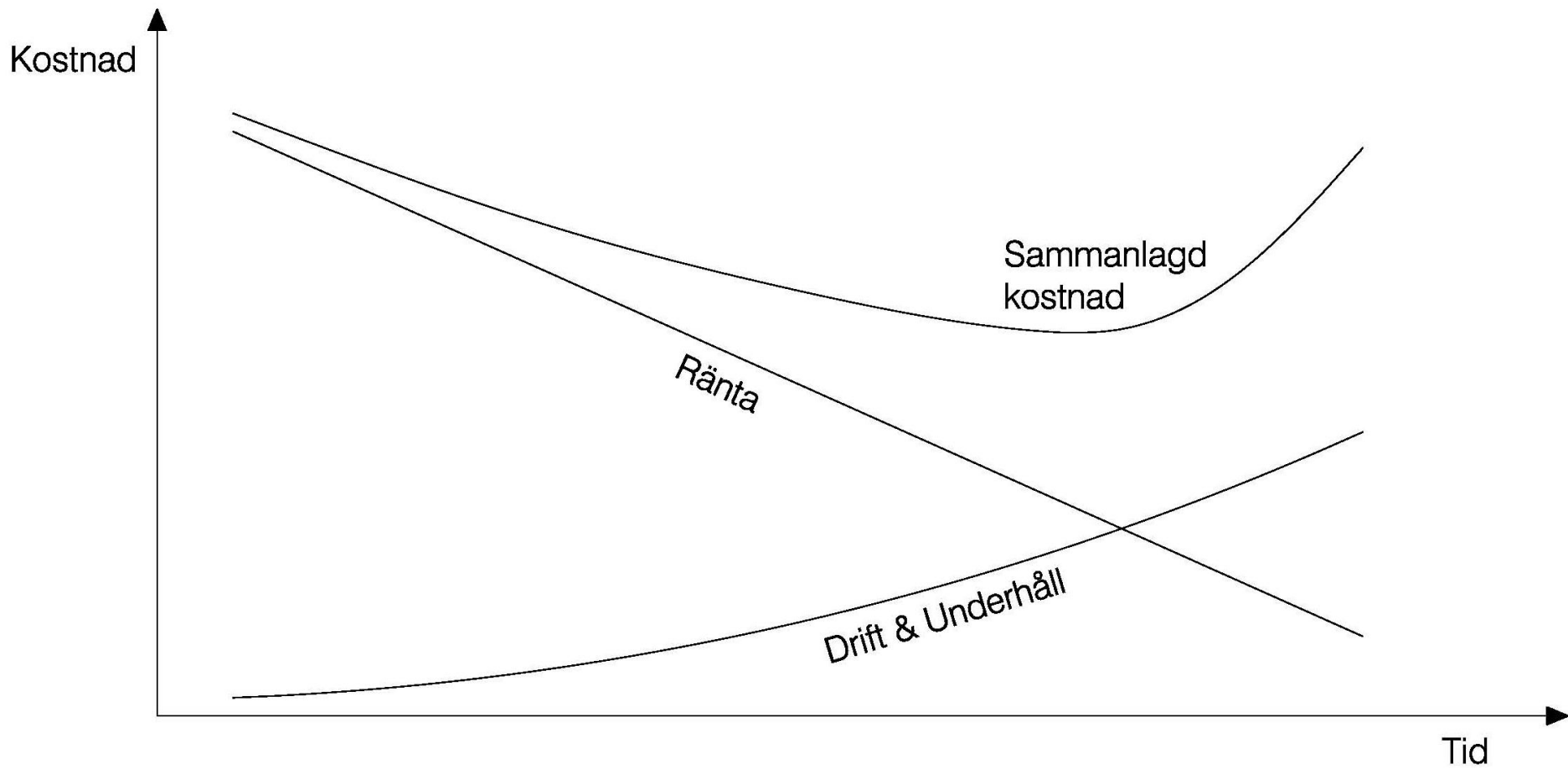
| | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Försäkring | 1,8 % | 60 000 | 61 080 | 62 179 | 63 299 | 64 438 | 65 598 | 66 779 | 67 981 | 69 193 |
| Administration | | | | | | | | | | |
| Styrelsearvode | | | | | | | | | | |
| Admin förvaltn | 1,8 % | 40 000 | 40 720 | 41 453 | 42 199 | 42 959 | 43 732 | 44 519 | 45 320 | 46 131 |
| Revision | 1,8 % | 15 000 | 15 270 | 15 545 | 15 825 | 16 110 | 16 399 | 16 695 | 16 995 | 17 295 |
| Vatten+avlopp | 1,8 % | 105 301 | 107 196 | 109 126 | 111 090 | 113 090 | 115 125 | 117 198 | 119 307 | 121 451 |
| Fjärrvärme | 1,8 % | 145 293 | 147 908 | 150 571 | 153 281 | 156 040 | 158 849 | 161 708 | 164 619 | 167 582 |
| Fastighetsel | 1,8 % | 124 327 | 126 565 | 128 843 | 131 162 | 133 523 | 135 927 | 138 373 | 140 864 | 143 399 |
| Fiber | | | | | | | | | | |
| Avfall | 1,8 % | 20 597 | 20 968 | 21 345 | 21 729 | 22 121 | 22 519 | 22 924 | 23 337 | 23 756 |
| Fastighetsskötsel | 1,8 % | 60 000 | 61 080 | 62 179 | 63 299 | 64 438 | 65 598 | 66 779 | 67 981 | 69 193 |
| Städning | 1,8 % | Inkl | | | | | | | | |
| Driftavtal | 1,8 % | 15 000 | 15 270 | 15 545 | 15 825 | 16 110 | 16 399 | 16 695 | 16 995 | 17 295 |
| Övrigt | 1,8 % | 5 000 | 5 090 | 5 182 | 5 275 | 5 370 | 5 466 | 5 565 | 5 665 | 5 765 |
| SUMMA D&U | | 585 518 | 596 057 | 606 786 | 617 709 | 628 827 | 640 146 | 651 669 | 663 399 | 675 193 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Garantihantering | | | | | | | | | | |
| Underhåll | 2 % | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 200 | 10 404 | 10 612 | 10 824 | 11 040 |
| Fondavsättn | 0,1 % | 47 964 | 47 964 | 47 964 | 47 964 | 47 964 | 95 928 | 95 928 | 95 928 | 95 928 |
| Fastighetsskatt | 2 % | 12 020 | 12 261 | 12 506 | 12 756 | 13 011 | 13 271 | 13 537 | 13 808 | 14 084 |
| Fastighetsavgift | 2 % | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| TOTAL KOSTNAD | | 1 656 982 | 1 955 837 | 1 956 116 | 1 966 594 | 1 967 472 | 2 016 524 | 2 017 826 | 2 019 344 | 2 020 861 |
|---------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| Resultatprognos | % \ år | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 |
|-----------------------------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 1,6 % | 998 268 | 1 014 240 | 1 030 468 | 1 046 956 | 1 080 726 | 1 169 996 |
| Årsavgifter | 1,6 % | 842 520 | 856 000 | 869 696 | 883 611 | 912 113 | 987 455 |
| INTÄKTER | | 1 840 788 | 1 870 241 | 1 900 164 | 1 930 567 | 1 992 839 | 2 157 451 |
| Tomträttsavgäld | | 301 980 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Driftkostnader | 1,8 % | 585 518 | 596 057 | 606 786 | 617 709 | 640 146 | 699 871 |
| Fastighetsskatt | 2,0 % | 12 020 | 12 261 | 12 506 | 12 756 | 13 271 | 14 653 |
| Fastighetsavgift | 2,0 % | - | - | - | - | - | - |
| Avskrivning | 120 år | 645 557 | 645 557 | 645 557 | 645 557 | 645 557 | 645 557 |
| Räntor | 2,3 % | 494 500 | 834 555 | 823 860 | 813 165 | 791 775 | 738 300 |
| KOSTNADER | | 2 039 575 | 2 088 430 | 2 088 709 | 2 089 187 | 2 090 750 | 2 098 381 |
| RESULTATPROGNOS | | - 198 787 - | - 218 189 - | - 188 545 - | - 158 619 - | - 97 910 - | 59 070 |
| <i>Akkumulerat resultat</i> | | <i>- 198 787 -</i> | <i>- 416 977 -</i> | <i>- 605 522 -</i> | <i>- 764 141 -</i> | <i>- 990 461 -</i> | <i>1 012 111</i> |

| Kassaflöde | % \ år | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 |
|-------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hyror | 1,6 % | 998 268 | 1 014 240 | 1 030 468 | 1 046 956 | 1 080 726 | 1 169 996 |
| Avgifter | 1,6 % | 842 520 | 856 000 | 869 696 | 883 611 | 912 113 | 987 455 |
| INBETALNINGAR | | 1 840 788 | 1 870 241 | 1 900 164 | 1 930 567 | 1 992 839 | 2 157 451 |
| Räntor | 2,3 % | 494 500 | 834 555 | 823 860 | 813 165 | 791 775 | 738 300 |
| Amorteringar | | 215 000 | 465 000 | 465 000 | 465 000 | 465 000 | 465 000 |
| Tomträttsavgäld | 4 % | 301 980 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Drift & underhåll | 1,8 % | 585 518 | 596 057 | 606 786 | 617 709 | 640 146 | 699 871 |
| Fastighetskatt/-avgift | | 12 020 | 12 261 | 12 506 | 12 756 | 13 271 | 14 653 |
| UTBETALNINGAR | | 1 609 018 | 1 907 873 | 1 908 152 | 1 908 630 | 1 910 192 | 1 917 824 |
| Underhållsfond | 0,1 % | 47 964 | 47 964 | 47 964 | 47 964 | 95 928 | 95 928 |
| Kassa | | 183 806 - | 85 596 - | 55 952 - | 26 026 - | 13 281 | 143 699 |
| <i>Akkumulerad kassa</i> | | <i>183 806</i> | <i>98 209</i> | <i>42 258</i> | <i>16 231</i> | <i>7 134</i> | <i>408 629</i> |
| <i>Akkumulerad amortering</i> | | <i>215 000</i> | <i>680 000</i> | <i>1 145 000</i> | <i>1 610 000</i> | <i>2 540 000</i> | <i>4 865 000</i> |
| <i>Akkumulerad fondering</i> | | <i>47 964</i> | <i>95 928</i> | <i>143 892</i> | <i>191 856</i> | <i>335 748</i> | <i>815 388</i> |



Känslighetsanalys

| Rörlig ränta enl offert (1,65%) | | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 | 16 |
|---------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostadshyra / m2 | | 1599 | 1709 | 1706 | 1703 | 1724 | 1713 | 1839 |
| Lokalhyra / m2 | | 1599 | 1709 | 1706 | 1703 | 1724 | 1713 | 1839 |
| Årsavgifter / m2 | | 519 | 635 | 639 | 642 | 677 | 698 | 723 |

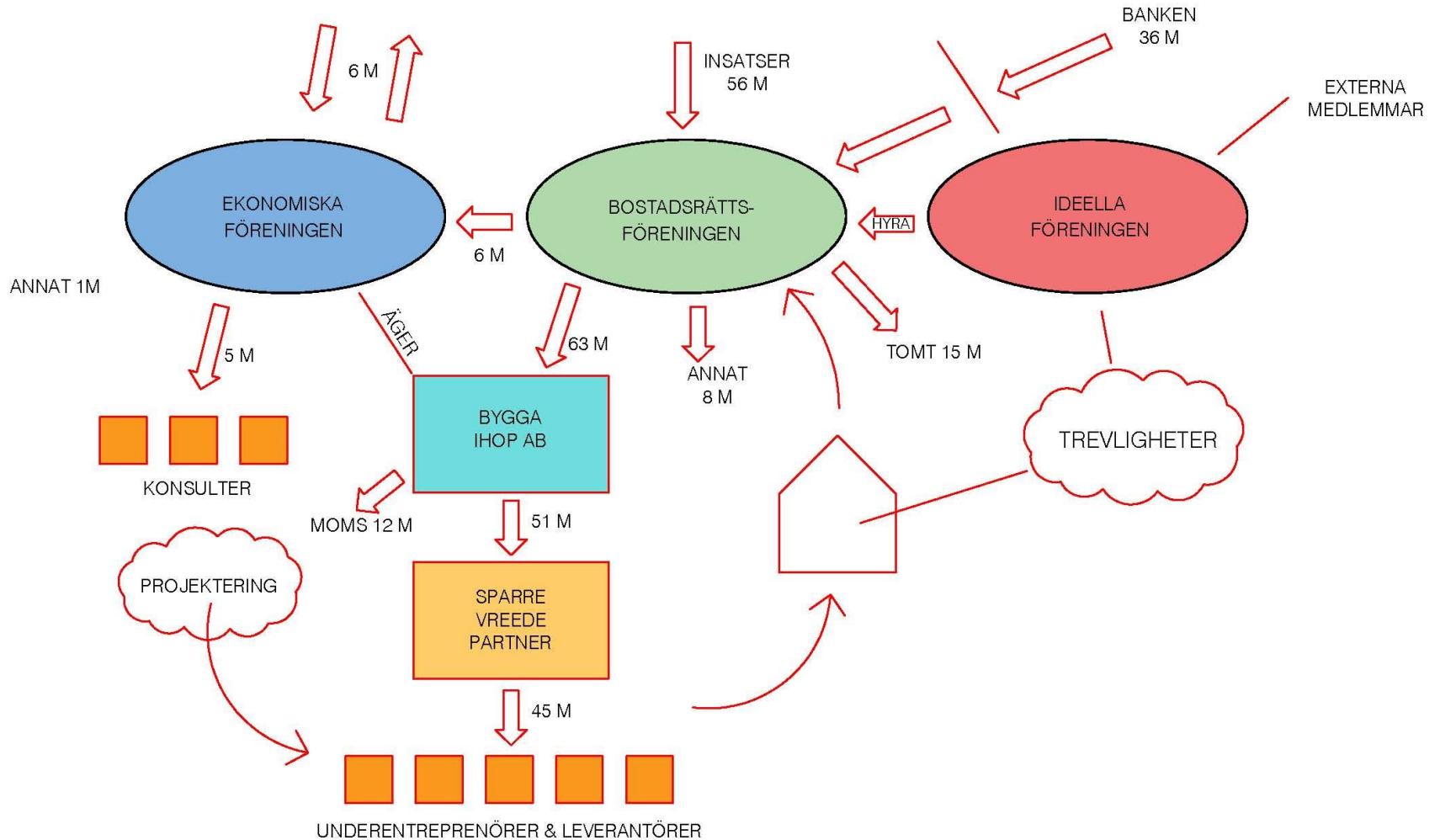
| Ränta 3,5% efter 5 år bindning | | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 | 16 |
|--------------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostadshyra / m2 | | 1858 | 2020 | 2014 | 2007 | 2544 | 2483 | 2559 |
| Bostadshyra / m2 utjämnad | 2,2 %/år | 2020 | 2064 | 2110 | 2156 | 2252 | 2511 | |
| Lokalhyra / m2 | 3,0 %/år | 1500 | 1545 | 1591 | 1639 | 1739 | 2016 | 2337 |
| Årsavgifter / m2 | | 537 | 773 | 751 | 728 | 1059 | 857 | 837 |

| 12% högre byggkostnad* | | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 | 16 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostadshyra / m2 | | 1952 | 2110 | 2088 | 2066 | 2024 | 1918 | 1815 |
| Lokalhyra / m2 | 1,8 %/år | 1500 | 1527 | 1554 | 1582 | 1640 | 1793 | 1960 |
| Årsavgifter / m2 | | 613 | 792 | 791 | 791 | 790 | 790 | 792 |

*utöver reserver i byggbudgeten

| Inflation 4% | | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 11 | 16 |
|------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bostadshyra / m2 | 4 %/år | 1950 | 2028 | 2109 | 2193 | 2372 | 2886 | 3512 |
| Lokalhyra / m2 | 4 %/år | 1500 | 1560 | 1622 | 1687 | 1825 | 2220 | 2701 |
| Årsavgifter / m2 | | 521 | 740 | 717 | 693 | 683 | 550 | 397 |

M E D L E M M A R N A



VÄRDERING

Brf Gården i Rosendal
c/o Maria Lindström
Torgny Segerstedts Allé 44
75644 Uppsala

Preliminär bedömning gällande kreditgaranti

Beslut

Boverket lämnar som en preliminär bedömning att kreditgaranti kan ingås inom högst 71 100 000 kronor.

Denna preliminära bedömning är dock beroende av följande omständigheter.

- Vid tidpunkten för prövningen har ingen bedömning av låntagare, säkerheter eller försäljningsgrad/uthyrningsgrad gjorts.

Redogörelse för ärendet

Brf Gården i Rosendal har ansökt om en preliminär bedömning – utifrån lämnade uppgifter om aktuellt projekt – av förutsättningarna för att kunna erhålla en statlig kreditgaranti. Detta med stöd av förordningen (2020:255) om statliga kreditgaranti för lån för bostadsbyggande (kreditgarantiförordningen).

Lämnade uppgifter om aktuellt projekt

Brf Gården i Rosendal har i sin ansökan lämnat följande uppgifter.

- Kommun och fastighet: Uppsala Käbo 83:1
- Låntagares namn och org.nr: Brf Gården i Rosendal, 769638-7633
- Boarea (BOA) kvm: 1 688
- Lokalarea (LOA) kvm: 128
- Beräknad produktionskostnad: 92 000 000
- Total belåning i projektet:
- Tomträttsavgäld:
- Hyra eller årsavgift per kvm BOA:
- Hyra eller årsavgift per kvm LOA:

Skäl för beslutet

För att Boverket ska kunna ingå avtal om kreditgaranti i ett enskilt ärende krävs att det finns ett ramavtal mellan berörd kreditgivare och Boverket (2 § andra stycket kreditgarantiförordningen). Vidare måste kreditgivaren i ett sådant ramavtal ha gjort en självständig bedömning av bland annat låntagarens betalningsförmåga och fastighetens värde.

Boverkets preliminära bedömning visar att kreditgaranti kan ingås med kreditgivare inom högst 71 100 000 kronor.

Vid den slutliga prövningen gäller dock denna preliminära bedömning endast under förutsättning att de uppgifter som Brf Gården i Rosendal lämnat om projektet – och som redovisats ovan – kvarstår. Vidare att uppgifterna då också ska relateras till de omständigheter som i övrigt gäller vid den tidpunkten.

I detta ärende har enhetschef Magnus Jacobsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Fastighetsekonom Lisa Borgström Åkesson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också fastighetsekonom Julia Antonsson deltagit.

Magnus Jacobsson
enhetschef

Lisa Borgström Åkesson
fastighetsekonom

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| FÖRHANDSVÄRDERING | 1 |
| UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN | 1 |
| BESKRIVNING | 3 |
| Taxering 2019 | 3 |
| Läge | 3 |
| Planförhållande | 3 |
| Tomt | 4 |
| Byggnad | 4 |
| Hyreshusbyggnad | 4 |
| Hyreshusbyggnad i 4 plan med två trapphus inrymmande: | 4 |
| OMDÖME | 6 |
| Fastighetsmarknaden i Uppsala | 6 |
| Objektets marknadsförutsättningar | 6 |
| Uthyrning | 6 |
| Underhåll | 7 |
| VÄRDEBEDÖMNING | 7 |
| Värdetidpunkt | 7 |
| VÄRDERINGSRESULTAT (Förhandsvärdering) | 7 |
| SAMMANFATTNING VÄRDERING | 8 |
| KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR | 9 |



stitutet i Uppland AB
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare
8-136960/0735
nils@vardering

Underhåll

Utvändigt: Nybyggnation

Invändigt: Nybyggnation

VÄRDEBEDÖMNING

Syftet med föreliggande värdering är att bedöma fastighetens marknadsvärde d.v.s. det sannolikaste priset vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden.

Värdebedömningen sker med cashflow-analys. Cashflow-modellen innebär en analys och nuvärdesberäkning av de framtida betalningsströmmar ett fastighetsinnehav ger upphov till. Kalkylförutsättningarna redovisas på separat bilaga.

Värdetidpunkt

Augusti 2020

VÄRDERINGSRESULTAT (Förhandsvärdering)

Avkastningsvärde, enligt bilaga: 82 143 000 kr

Fastighetens marknadsvärde i färdigt skick bedöms till:

82 000 000 kr

ÅTTIOTVÅMILJONERKRONOR

Intervall värdebedömning 78.0 – 86.0 milj kr

Uppsala 2020-08-11

.....
Nils Wilander
Fastighetsekonom
Av Samhällsbyggarna aukt fastighetsvärderare

Bilagor: Kalkylförutsättningar
Avkastningsvärdering

Värderingen är grundläggande för finansieringen

Markvärdet den största variabeln för totalkostnaden

Var kommer pengarna ifrån? > Det pratar vi om i oktober

Boverkets kreditgarantier
Investeringsstöd
Startbidrag för byggemenskaper

Mikrofonder

Driftnetto, yield, avkastningskrav

BETALNING

Hur mycket får en projektlots betalt?

| | |
|-----------|---|
| Güttschow | 3-4% av projektkostnaden |
| Güttschow | EUR 95,-/m ² BOA+LOA (Tübingen) |
| Güttschow | EUR 160,-/m ² BOA+LOA (Freiburg) |
| Conplan | EUR 70-200/m ² BOA+LOA |
| sos | 60-80h/mån |
| sos | 1,5-2,5% av entreprenadkostnaden |
| Amb Wien | 3,75% av entreprenadkostnaden |
| | |

Boverket och Vinnova verkar tro det. Regeringen annonserar startbidrag.



Byggemenskapen Gården, Uppsala

20 08 30



o m n i p l a n