

Bostadsrättsföreningen Talgoxen nr 1 i Härnösand

Härnösands kommun

# KOSTNADSKALKYL

# Kostnads kalkyl för

## Bostadsrättsföreningen Talgoxen nr 1 i Härnösand

org.nr. 769640-5526

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
  - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
  - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - 7.1 Kapitalkostnader
  - 7.2 Driftskostnader
  - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
  - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Talgoxen nr 1 i Härnösand, org.nr. 769640-5526, som registrerats hos Bolagsverket 2021-11-10, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att upplåta mark i anslutning till lägenheterna och avser för detta ändamål att ändra stadgarna.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden (mars 2022).

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Härnösand Stenhammar 1:84 och 1:88 genom bolagsförvärv. Detta innebär att föreningen köper samtliga aktier i ett bolag vars enda tillgång blir nämnda fastigheter, därefter köper föreningen fastigheterna av bolaget som sedan likvideras eller säljs. Efter denna transaktion blir föreningen lagfaren ägare till fastigheten. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen, betalningsskyldighet för denna skatt uppstår endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

På fastigheterna kommer två kedjehuslängor uppföras med fem lägenheter i ett plan i respektive länga samt sex parhus i två plan. Färdigställandet är planerat till fjärde kvartalet 2023. Föreningen handlar upp byggnationen av fastigheten som en totalentreprenad med fast pris enligt ABT06. Föreningen har ännu inte sökt bygglov.

Initiativtagaren till projektet, Lillskär, kommer i en särskild utfästelse att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställandet för de lägenheter som är osålda under sex månader därefter köper bolaget de osålda lägenheterna.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Härnösand Stenhammar 1:84 och 1:88
Adress:	Har ej erhållit någon adress
Kommun:	Härnösand
Areal:	Totalt 11 838 kvm.
Byggnadstyp:	Två radhuslängor med fem lägenheter i ett plan i respektive länga samt sex parhus i två plan.
Byggnadsår:	2022-2023
Bostäder:	Totalt 22 lägenheter, total BTA 2 678 och total BOA 2 200 kvm.
Parkering:	I anslutning till varje lägenhet finns en parkeringsplats i carport med el för motorvärmare.

### 3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttningstid är fjärde kvartalet 2023. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske tredje kvartalet 2023.

### 4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

#### FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

#### GARANTIER

Föreningen avser att teckna en förskottsgarantiförsäkring i samband med att föreningen tecknar förhandsavtal.

### 5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2021-2023. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	3.724.000 kr	0 kr	3.724.000 kr
Byggnad	24.356.000 kr	0 kr	24.356.000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>28.080.000 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>28.080.000 kr</b>

### 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

#### 6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	90.790.000 kr
<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>90.790.000 kr</b>

#### 6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	27.500.000 kr
Insatser	63.290.000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>90.790.000 kr</b>

## 7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	27.500.000	1 år	2,00%	550.000	275.000	825.000
<b>Summa år 1</b>	<b>27.500.000</b>			<b>550.000</b>	<b>275.000</b>	<b>825.000</b>

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert från (mars 2022), med ett tillägg om X%. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än den som anges ovan. Amortering är beräknad på 100 års rak amortering.

**Summa kapitalkostnader** **825.000 kr**

### 7.2 DRIFTSKOSTNADER

#### Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	20	44.000
Administration	10	22.000
Renhållning	15	33.000
Fastighetsförbrukning	10	22.000
Snöröjning	15	33.000
Ekonomisk förvaltning	30	66.000
Underhåll	15	33.000
Driftsreserv	5	11.000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>120</b>	<b>264.000</b>

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

#### UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnaden beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus. Kostnaden för uppvärmning via frånluftvärmepump beräknas uppgå till 900 kr per månad och hus.

#### VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för vatten och avlopp som beräknas uppgå till 400 kr per månad och hus.

## **TV/BREDBAND/TELEFONI**

Till varje lägenhet är TV/Bredband och Telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad, ett basutbud beräknas uppgå till 400 kr per hus och månad.

## **7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT**

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2023 eller senare.

**Summa fastighetsskatt** **0 kr**

## **7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR**

### **FONDAVSÄTTNINGAR**

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 30 kronor per kvadratmeter boarea och år.

Fondavsättning 66.000 kr

### **AVSKRIVNINGAR**

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnadskalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

**Summa avsättningar** **66.000 kr**

**SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR** **1.155.000 kr**

## **8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	1.155.000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.155.000 kr</b>

## 9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
1	3 rok	88	3.195.000	4,000	46.200	3.850
2	3 rok	88	2.895.000	4,000	46.200	3.850
3	3 rok	88	2.795.000	4,000	46.200	3.850
4	3 rok	88	2.895.000	4,000	46.200	3.850
5	3 rok	88	2.995.000	4,000	46.200	3.850
6	3 rok	88	2.995.000	4,000	46.200	3.850
7	3 rok	88	2.895.000	4,000	46.200	3.850
8	3 rok	88	2.795.000	4,000	46.200	3.850
9	3 rok	88	2.895.000	4,000	46.200	3.850
10	3 rok	88	3.095.000	4,000	46.200	3.850
11	5 rok	110	2.595.000	5,000	57.750	4.813
12	5 rok	110	2.695.000	5,000	57.750	4.813
13	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
14	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
15	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
16	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
17	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
18	5 rok	110	2.895.000	5,000	57.750	4.813
19	5 rok	110	2.895.000	5,000	57.750	4.813
20	5 rok	110	2.795.000	5,000	57.750	4.813
21	5 rok	110	2.895.000	5,000	57.750	4.813
22	5 rok	110	3.095.000	5,000	57.750	4.813
<b>TOTAL</b>		<b>2200</b>	<b>63.290.000</b>	<b>100,000</b>	<b>1.155.000</b>	<b>96.250</b>

\*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

\*\*Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

## 10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	33.902
Anskaffningskostnad per kvm BOA	41.268
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	28.768
Årsavgift, år 1	525
Driftskostnad, år 1	120
Amortering, år 1	125
Avsättning periodiskt underhåll	30

\*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som anges per kvm bruttoarea.

## 11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	550.000	544.500	539.000	533.500	528.000	522.500	495.000	467.500
Amortering	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000
Driftkostnader	264.000	269.280	274.666	280.159	285.762	291.477	321.815	355.309
Avsättning för underhåll	66.000	67.320	68.666	70.040	71.441	72.869	80.454	88.827
Avskrivningar*	656.244	656.244	656.244	656.244	656.244	656.244	656.244	656.244
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	247.206
Summa kostnader	1.811.244	1.812.344	1.813.576	1.814.943	1.816.447	1.818.091	1.828.513	2.090.087
Årsavgifter	1.155.000	1.156.100	1.157.332	1.158.699	1.160.203	1.161.847	1.172.268	1.433.843
Ränteantagande, genomsnitt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	66.000	133.320	201.986	272.026	343.467	416.336	803.135	1.230.193
Bokföringsmässigt underskott	-315.244	-313.924	-312.578	-311.205	-309.804	-308.375	-300.791	-292.417
Ackumulerat bokföringsmässigt underskott	-315.244	-629.169	-941.747	-1252.952	-1.562.756	-1.871.131	-3.390.554	-4.869.718

\*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	525	526	526	527	527	528	533	652
Antagen räntenivå + 1%	650	649	649	648	647	647	645	758
Antagen räntenivå + 2%	775	773	771	769	767	766	758	864
Antagen räntenivå - 1%	400	402	404	405	407	409	420	545
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	525	526	526	527	527	528	533	652
Antagen inflationsnivå + 1%	525	527	529	531	534	536	552	701
Antagen inflationsnivå + 2%	525	529	532	536	540	545	572	758
Antagen inflationsnivå - 1%	525	524	523	522	521	520	516	609



### 13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den XX mars 2022

för Bostadsrättsföreningen Talgoxen nr 1 Härnösand

---

Ola Karlsson

---

Agneta Friestedt

---

Joakim Berglund