

Kostnads kalkyl

Brf Jaktharen i Strängnäs

Org. Nr. 769640-9346

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	3
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	4
4.1	Finansieringsplan	4
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	5
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	6
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	7

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Jaktharen i Strängnäs med org.nr 769640-9346 har sitt säte i Strängnäs kommun och registrerades hos Bolagsverket 2022-03-01. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ BrL (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen planerar att uppföra 13 radhus i bostadsrättsform på föreningens fastigheter i Strängnäs. Den totala boytan uppgår till 1 031 m². Bygglov har beviljats, och byggnationen inleds under första delen av 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas under tredje kvartalet 2025, med planerad inflyttning från och med det fjärde kvartalet samma år.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen avser att teckna förhandsavtal i enlighet med 5 kap 1§ BrL (1991:614). För det fall föreningen ska ta emot förskott vid tecknande av förhandsavtal ska erforderlig säkerhet för återbetalning av förskotten ställas hos Bolagsverket. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Strängnäs Haren 1, Strängnäs Jaktlaget 1
Adress:	Signalvägen 5A-G, 7A_C, 9 A-C
Kommun:	Strängnäs
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 959 m ²
Lägenhetsarea:	1 031 m ²
Antal lägenheter:	13 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025
Byggnadstyp:	Radhus
GA:	Fastigheterna ingår ej i någon gemensamhetsanläggning
Samfälligheter:	Fastigheterna ingår ej i någon samfällighet
Servitut:	Fastigheterna belastas inte av några servitut
Detaljplan:	Marielund 1:4 mfl, Jagbacken etapp ii 2014-09-29 Akt 0486-P14/8
Status Projekt:	Bygglov erhöles 2024-12-04

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	En parkering per bostadsrätt ingår i avgift
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall
Förråd:	Platta på mark med oisolerad trästomme
Rumshöjd:	2,5m

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vita släta dörrar
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	3-stav ekparkett
Förvaring:	Garderob till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Släta ljusgrå luckor från Ballingslöv som standard. Laminatbänkskiva och spotlights under väggskåp. Rostfri kyl och frys. Inbyggnads - ugn, mikro, spishäll samt integrerad diskmaskin.
Badrum:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler. Tvättställ med kommod, spegel med belysning och wc. Tvättmaskin och torktumlare.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom närtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. Det ankommer på en framtida styrelse att bevaka fastigheternas underhållsbehov och vid behov anpassa avsättningen.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrade och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 – 2026, beräknats till 26 146 000 kr, varav 7 332 000 kr avser mark och 18 814 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Palmeria Fastighet 4 AB som var det bolag som ägde Fastigheterna Strängnäs Jaktlaget 1 och Haren 1. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	10 138 163
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	36 155 273
Lagfart & Pantbrev	294 564
Summa	46 588 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	46 638 000

*Varav det skattemässiga värdet är 1 766 940 kr

**Entreprenadform: Delad entreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	13 403 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	33 235 000
Summa	46 638 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen planerar att inte genomföra några amorteringar under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan, vilket framgår av Bilaga 1.

Vid upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen kalkylerat med en genomsnittlig räntenivå om 3,75 %. Den offert som föreningen erhållit i samband med planens upprättande indikerar en räntespann mellan 3,40 % och 3,59 %, beroende på bindningstid.

Föreningens avsikt är att uppta föreningslånet under 2026 och att vid låneupptaget dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en väl avvägd räntebindning. Valet av bindningstider kommer att baseras på rådande ränteläge vid tidpunkten för lånets slutliga placering. Om den faktiska räntenivån avviker från den kalkylerade nivån vid låneplaceringen, kommer mellanskillnaden att användas antingen till amortering eller till att stärka föreningens kassa.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 281 553 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,75 %	502 613
Amorteringar	0

Driftskostnader*

	125 000
Administration förvaltning	35 000
Revisor	15 000
Löpande underhåll	20 000
Fastighetsskötsel	20 000
Försäkring	35 000

Fastighetsskatt**	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)***	41 240

Summa kostnader **668 853**

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

** Nyproducerade bostäder är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

*** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	668 853
Summa intäkter	668 853

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	634 990
Kostnader	-875 303
Återinförda avskrivningar	281 553
Kassaflöde för löpande drift	41 240
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	41 240

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
2	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
3	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
4	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
5	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
6	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
7	77	7,4685%	2 295 000	200 000	2 495 000	49 953	4 163
8	82	7,9534%	2 495 000	200 000	2 695 000	53 197	4 433
9	82	7,9534%	2 395 000	200 000	2 595 000	53 197	4 433
10	82	7,9534%	2 395 000	200 000	2 595 000	53 197	4 433
11	82	7,9534%	2 495 000	200 000	2 695 000	53 197	4 433
12	82	7,9534%	2 395 000	200 000	2 595 000	53 197	4 433
13	82	7,9534%	2 395 000	200 000	2 595 000	53 197	4 433
13	1 031	100,00%	30 635 000	2 600 000	33 235 000	668 853	55 738

Kostnaden för hushållsel, värme, VA, kabel-tv/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Beräknad värmekostnad är 108 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 48 kr/m²

Beräknad bredbandskostnad 350kr/mån

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	32 236 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	121 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	616 kr
Anskaffningskostnad per m ²	45 187 kr
Föreningslån per m ²	13 000 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	273 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter besluta av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Jaktharen i Strängnäs

Elias Makdesi

Melicia Tahan

Thomas Tahan