

**Kostnadskalkyl**  
**för**  
**Brf Solhöjden**

Org. nr. 769640-9056

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m. ....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	2
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta.....	3
2.4	Försäkring .....	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten .....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten .....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan.....	5
6.1	Bostadsrättsföreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader. ....	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m. ....	7
8.1	Nyckeltal .....	7
9	Särskilda förhållanden .....	8

### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solhöjden med org. nr 769640-9056, som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastighet Norrköping Trollkarlen 9 uppföra två radhuslängor om totalt 15st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer att uppgå till totalt 1 865 m<sup>2</sup>. Beräknad tidpunkt för upplåtelse är kvartal 2 2023 och inflyttningen som sker med start under kvartal 4 2023.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Trollkarlen 9
Adress:	Akrobatgatan 5-11, 603 79 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 461 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	1 865 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2022-2023
Byggnadstyp:	Radhus
Detaljplan:	Sankt Johannes 2:1 2012-09-24 Akt 0581K-P12/22
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
GA:	Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar
Aktuell status:	Bygglövsansökan skickas in under våren 2022

### 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Träregelstomme
Bjälklag:	Träbjälklag

Ytterväggar:	Träpanel.
Yttertak:	Papptak.
Fönster:	3-glas isolerruta.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Frånuftsvärmepump.
Ventilation:	Mekanisk frånluft, tilluft via självdragsventilation.
Media:	Fastigheterna kommer var anslutna till stadsfibernet.
Sopphantering:	Eget kärl, bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang.

#### Inredning i bostäder

Väggar:	Målade gipsväggar.
Tak:	Målat gipstak.
Golv:	Generellt i rummen är det 3-stavsparkett i Ask men i hallen klinkergolv.
Kök:	Kökssnickerier från Marbodal, Infällda spotlights under köksskåp. Stenbänkskiva i grå nyans, induktionshäll, ugn, fläkt, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Samtliga vitvaror från Siemens.
Badrum vån 1:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Dusch med duschväggar i glas . Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur, Wc.
Badrum vån 2:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Badkar. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur, Wc Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat och vita överskåp.
Förvaring:	Garderob för förvaring placeras enligt ritning.

### **2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA**

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m<sup>2</sup>, se avsnitt 7.1 nedan.

## 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

## 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 23 730 000 kr varav byggnad 20 220 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 220. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<b>Bostäder</b>
Taxvärde byggnad	20 220 000 kr
Taxvärde mark	<u>3 510 000 kr</u>
Totalt taxvärde	23 730 000 kr

## 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Norrköping Trollkarlen 9. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en intertransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	27 826 432 kr
Entreprenadkostnad	51 337 410 kr
Byggherrekostnad	4 718 190 kr
Lagfart	209 218 kr
Pantbrevskostnad	<u>296 250 kr</u>
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>84 387 500 kr</b>
Kassa	50 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b><u>84 437 500 kr</u></b>

\* Varav det skattemässiga värdet är 13 892 835 kr

#### 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

#### 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

#### 6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån *	23 312 500 kr
Upplåtelseavgifter	12 225 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	48 900 000 kr
<b>Summa</b>	<b>84 437 500 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

##### 6.1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl räknat på en amortering på 0,75% år 1-5, därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1

## 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Vid sk komponentavskrivning har de olika komponenterna olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för kalkylens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 513 374 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivning innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras.

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

<b>Kapitalkostnad</b>		<u>Kr</u>
Räntekostnad 3,5 %		815 938
Amortering		174 844
Planenlig avskrivning*	513 374 kr	
<b>Driftkostnader</b>		<b>167 600</b>
Ekonomisk förvaltning	37 300	
Styrelse/revisor	18 000	
Teknisk förvaltning	56 000	
Försäkring	37 300	
Övrigt	19 000	
Avsättning underhåll (40 kr/m <sup>2</sup> )***		<u>74 580</u>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 232 961</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

\*\* Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

\*\*\*Enligt föreningens stadgar § 47 skall avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

### 7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>1 232 961</u>
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 232 961</b>

## 8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1/1001	124,3	6,6667%	3 516 000	879 000	4 395 000	6 850
2/1002	124,3	6,6667%	3 320 000	830 000	4 150 000	6 850
3/1003	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
4/1004	124,3	6,6667%	3 100 000	775 000	3 875 000	6 850
5/1005	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
6/1006	124,3	6,6667%	3 320 000	830 000	4 150 000	6 850
7/1007	124,3	6,6667%	3 460 000	865 000	4 325 000	6 850
8/1008	124,3	6,6667%	3 460 000	865 000	4 325 000	6 850
9/1009	124,3	6,6667%	3 100 000	775 000	3 875 000	6 850
10/1010	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
11/1011	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
12/1012	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
13/1013	124,3	6,6667%	3 168 000	792 000	3 960 000	6 850
14/1014	124,3	6,6667%	3 100 000	775 000	3 875 000	6 850
15/1015	124,3	6,6667%	3 516 000	879 000	4 395 000	6 850
<b>1 865</b>	<b>100,00%</b>	<b>48 900 000</b>	<b>12 225 000</b>	<b>61 125 000</b>	<b>102 747</b>	

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, värme, vatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Uppskattad värmekostnad 74 kr/m<sup>2</sup>

Uppskattad elkostnad 60 kr/m<sup>2</sup>

Uppskattad bredbandskostnad 30 kr/m<sup>2</sup>

Uppskattad hemförsäkringskostnad 42 kr/m<sup>2</sup>

Uppskattad renhållningskostnad 30 kr/m<sup>2</sup>

Uppskattad vattenkostnad 27 kr/ m<sup>2</sup>

### 8.1 NYCKELTAL

Insats & upplåtelse per m <sup>2</sup>	32 775 kr
Driftkostnad per m <sup>2</sup>	90 kr
Årsavgift per m <sup>2</sup> /år	661 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>	45 248 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup>	12 500 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup>	275 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup>	40 kr



## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Norrköping 2022-

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden**

.....

.....

.....