

# KOSTNADSKALKYL

för

Bostadsrättsföreningen Hamnparken i Oskarshamn  
Org. nr: 769640-7167

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- C PRELIMINÄR SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVARV
- D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1
- E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- F LÄGENHETSFÖRTECKNING
- G EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS
- H KÄNSLIGHETSANALYS

ENLIGT BOSTADSRÄTTLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BRF Hamnparken i Oskarshamn, Oskarshamn kommun, registrerades 2021-12-27.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten kommer att förvärfas genom köp av aktiebolag. Köpeskillningen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Bostadsrättsföreningen Hamnparken i Oskarshamn har för avsikt att teckna förskottsgarantiförsäkring som garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen (1991:614)

Kostnadskalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i Q2 2022.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens fastighet utgörs av Jarl 2 i Oskarshamn kommun, Kalmar län.

Adress för fastigheten är inte tilldelad än

Tomtarea: 1 077 m<sup>2</sup>.  
Bostadsarea: 2539 m<sup>2</sup>

Fastigheten upplåtes med äganderätt.

### PÅ FASTIGHETEN UPPFÖRS

Ett bostadshus med 7 våningsplan med 26 bostadsrättslägenheter på äganderätten Jarl 2.

Byggstart är planerad till början Q2 2022 med beräknad inflytt Q2 2024

Tecknande av förhandsavtal beräknas påbörjas Q2 och Q3 2022.

### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I fastighetsförrättningen ingår uppförande av gård i gemensamhetsanläggning varav föreningen kommer ha sin andel.

### BILUPPSTÄLLNINGSPLOTS

Parkeringsplats kommer finnas att hyra i garage under byggnad.

AV  
LB AD

## BYGGNADSBESKRIVNING

### Utvändigt

Grundläggning:	Betong
Fasad:	Ytskikt av puts generellt. Tegel vid entré och trapphus, trä på takvåning.
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Invändigt vita.
Takläggning:	Papp på högdel, sedum på lågdel.
Balkonger/terrass:	Golv av omålad betong. Räcke i lackad aluminium. Inglasning. Skärmar av stenmaterial mellan balkonger som sitter ihop. Terrass (takvåning) Trallgolv av trä. Räcke i glas. Glasat uterum. Skärmar av stenmaterial mellan terrasser som sitter ihop. Uteplats (markplan) golv av betongplattor. Skärmar av trä mellan uteplatser som sitter ihop.
Dörrar:	Dörrar i allmänna utrymmen är utrustade med dörrautomatik. Entrépartier och lägenhetsdörrar är säkerhetsklassade.
Hiss:	Alla plan inkl. garage nås via hiss.
Cykelparkering:	Finns i källare och på gård.
El:	Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Skåp för multimedia.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, via radiatorer.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA
Sophantering:	Miljörum för avfallssortering och hushållssopor ligger i entréplan med separat ingång från Fanérgatan.
Ventilation:	Lägenhetsaggregat placerat i förråd inom lägenhet (mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning).
Internet/ TV / Tele:	Fiber, nätverksuttag för Tele/TV/Data.

### Beläggning och beklädnader

Golv:	Klinker i hall. I övrigt vit pigmenterad mattlackad träparkett.
Vägg:	Målade vita.
Tak:	Vita.
Kök:	Glaskeramikhåll, kyl, frys, diskmaskin samt ugn och micro inbyggda i högskåp.
Badrum:	Klinker golv och väggbeklädnad i kachel. Duschplats är glasad. Tvättmaskin och torktumlare.
Belysning:	Armatyr i kök, badrum, wc/dusch och klädkammare/förråd. Lampputtag i vardagsrum, hall och sovrum.

## C PRELIMINÄR SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRÄRV

Förvärvskostnader för föreningens byggnad och mark inkluderande

Köp av aktiebolag, mark och byggnad	29 298 974
varav mark	81 281 026
varav byggnad	50 000
Disponibel kassa efter säljarens återköp och likvidation av bolaget, aktiekapital	

SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD 110 630 000

### FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finanseras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån på kreditmarknaden.

Lån	31 725 000
Insats	78 905 000

SUMMA FINANSIERING 110 630 000

Som säkerhet för de lån som upptas lämnas pantbrev.

Handwritten initials: *AB*, *AV*, *DMP*

D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1

	Belopp	Löptid	Ränta %	Räntekostn	Amort	Summa, kr
<b>Lån*</b>						
Bottenlån	15 862 500	3 mån	2,40%	380 700	118 969	499 669
Bottenlån	7 931 250	3 år	3,40%	269 663	59 484	329 147
Bottenlån	7 931 250	5 år	3,60%	285 525	59 484	345 009
<b>Insatser mm</b>						
Insatser bostäder	78 905 000					
<b>Anskaffningskostnad</b>	110 630 000		2,95%	935 888	237 938	
				Kapitalkostnad		1 173 825
Planenlig avskrivning, 100 år **	677 342		Likviditetspåverkande del=	amortering		237 938

\* Villkoren för lånet är baserat på offert från banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten. Observera att räntan är beräknad efter marknadsnivåer som gäller tillfället då kostnadskalkylen upprättas. 3 månaders rörlig ränta är fn 1,4 % med en antagen räntereserv på 1% i kostnadskalkylen. Räntor med bindningstider är baserade på offert och uppgivna räntenivåer erhållen av Högsby Sparbank. Vid slutplacering av föreningens lån bör det totala lånebeloppet delas upp i flera delar och lånen bindas på kortare löptider ifall längre bindningstider anses vara ofördelaktigt.

\*\* Efter Bokföringsnämndens klargörande att progressiv avskrivning inte är tillämplig för avskrivning av byggade har linjär metod för avskrivningar tillämpats här. Avskrivningarna är beräknade utifrån anskaffningskostnad byggnad samt lagfartskostnad.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningen löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 100 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under huvudrubrik F.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-6

År	Ränta/ kapitalkostnad	Amortering	Summa
1	935 888	237 938	1 173 825
2	933 746	237 938	1 171 684
3	931 605	237 938	1 169 542
4	929 463	237 938	1 167 401
5	927 322	237 938	1 165 259
6	925 180	237 938	1 163 118

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

	ÅR 1	Kr / m <sup>2</sup>
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntor, se specifikation ovan	935 888	369
Avskrivningar totalt/likvidpåverkande del = amortering	237 938	94
Avskrivningar kr/	0	267
<b>Avsättning</b>		
Fond för Yttre underhåll enligt stadgar	101 760	40
<b>Fastighetsavgift</b>		
Fastighetsavgift bostäder*	0	
<b>Driftkostnader</b>		
Löpande underhåll / gemensamhetsanläggning	66 144	26
Fastighetsel 12000 kwh	37 500	15
Sopor	53 424	21
VA	81 408	32
Värme/varmvatten 50 kwh/m <sup>2</sup>	157 728	62
Förvaltning (administrativ, ekonomisk och teknisk)	166 650	66
Försäkring inkl. BRF-tillägg	28 895	11
Kabel tv/Bredband	10 920	
Styrelsearvode	10 000	4
Reserv	60 000	24
Del summa drift	672 669	265
<b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>	<b>1 948 254</b>	<b>767</b>

\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Därefter uppgår fastighetsavgiften till fn 0,30 % av taxeringsvärdet, dock max 1 459 kr/lgh (för inkomståret 2021).

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

I driftskostnader ingår ej hushållsel, hemförsäkring samt ev tillägg för tv-kanaler, telefoni samt bredband.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	1 948 254
<b>SUMMA KRONOR TOTALT</b>	<b>1 948 254</b>

NYCKELTAL

BOA m <sup>2</sup>	2 539
Antal lgh	26
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>	43 572
Belåning per m <sup>2</sup> år 1	12 495
Insats/ m <sup>2</sup>	31 077
Driftskostnader /m <sup>2</sup> år 1	265
Årsavgift /m <sup>2</sup> år 1	767

E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i P&E invest 112 AB vilket äger marken. Föreningen kommer därefter att köpa ut fastigheten ur aktiebolaget samt uppföra bostäderna i bostadsrättsföreningen.

Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring. När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts med beräknas till 23 400 000 kr, varav byggnaden utgör 17 200 000 kr och mark utgör 6 200 000 kr.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

Gyllene Eken Holding AB genom dess ägarstruktur garanterar för ej sålda lägenheter.

Handwritten signatures and initials: "AB" and "DMP".



## F LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

Hus	Lgh nr	Lantmäterinr	Våning	Antal rum	Boarea (m <sup>2</sup> )	Insats kr	Andelstal	Årsavgifter	Månadsavgifter
	1 LGH 2001	2001	2	4	123,0	3 425 000	4,914%	95 743	7 979
	1 LGH 2002	2002	2	3	78,5	2 250 000	3,118%	60 745	5 062
	1 LGH 2003	2003	2	2	60,5	1 695 000	2,354%	45 860	3 822
	1 LGH 2004	2004	2	4	115,0	2 935 000	4,563%	88 904	7 409
	1 LGH 2101	2101	3	3	119,5	3 480 000	4,749%	92 525	7 710
	1 LGH 2102	2102	3	3	89,0	2 595 000	3,552%	69 193	5 766
	1 LGH 2103	2103	3	3	78,5	2 150 000	3,097%	60 342	5 029
	1 LGH 2104	2104	3	4	115,0	3 230 000	4,563%	88 904	7 409
	1 LGH 2105	2105	3	2	66,0	1 760 000	2,498%	48 676	4 056
	1 LGH 2201	2201	4	3	119,5	3 675 000	4,749%	92 525	7 710
	1 LGH 2202	2202	4	3	89,0	2 740 000	3,552%	69 193	5 766
	1 LGH 2203	2203	4	3	78,5	2 300 000	3,097%	60 342	5 029
	1 LGH 2204	2204	4	4	115,0	3 425 000	4,563%	88 904	7 409
	1 LGH 2205	2205	4	2	66,0	1 860 000	2,498%	48 676	4 056
	1 LGH 2301	2301	5	4	131,0	4 200 000	5,224%	101 777	8 481
	1 LGH 2302	2302	5	3	78,5	2 445 000	3,118%	60 745	5 062
	1 LGH 2303	2303	5	3	78,5	2 400 000	3,097%	60 342	5 029
	1 LGH 2304	2304	5	3	102,0	3 130 000	4,026%	78 445	6 537
	1 LGH 2305	2305	5	3	78,5	2 345 000	3,015%	58 733	4 894
	1 LGH 2401	2401	6	4	131,0	4 650 000	5,224%	101 777	8 481
	1 LGH 2402	2402	6	3	78,5	2 740 000	3,118%	60 745	5 062
	1 LGH 2403	2403	6	3	78,5	2 640 000	3,097%	60 342	5 029
	1 LGH 2404	2404	6	3	102,0	3 425 000	4,026%	78 445	6 537
	1 LGH 2405	2405	6	3	78,5	2 445 000	3,015%	58 733	4 894
	1 LGH 2501	2501	7	3	154,0	5 875 000	5,967%	116 260	9 688
	1 LGH 2502	2502	7	3	134,5	5 090 000	5,203%	101 375	8 448
Summa					2539	78 905 000	1,00000	1 948 254	162 355

Lägenheterna är uppmätta enligt mätregler SS21054:2020.

## G EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1 tkr	ÅR 2 tkr	ÅR 3 tkr	ÅR 4 tkr	ÅR 5 tkr	ÅR 6 tkr	ÅR 11 tkr	ÅR 16 tkr
Ränta	935 888	928 868	921 849	914 830	907 811	900 792	865 696	823 581
Driftkostnader	672 669	686 122	699 845	713 842	728 119	742 681	819 980	923 430
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	37 934
Avskrivningar*	237 938	237 938	237 938	237 938	237 938	237 938	237 938	237 938
Avsättning uh-fond	101 760	103 795	105 871	107 989	110 148	112 351	124 045	139 695
Summa kostnader	1 948 254	1 956 723	1 965 503	1 974 598	1 984 015	1 993 761	2 047 658	2 162 578
Årsavg. Brf-lgh	1 948 254	1 956 723	1 965 503	1 974 598	1 984 015	1 993 761	2 047 658	2 162 578
kr/m <sup>2</sup> BOA i snitt	767	771	774	778	781	785	806	852

\*Avskrivningar är upptagna till den del det är likvidpåverkande, motsvarar föreningens årliga amortering.

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,95%
Antagande om årlig ökning av driftkostnader	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av kostnad reparation	Inflation 2,00%

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DB" and "AMP".

## H KÄNSLIGHETSANALYS

Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantagande

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m<sup>2</sup>) i olika räntelägen

ÅR	1,95%	2,95%	3,95%
1	642	767	892
2	647	771	895
3	651	774	897
4	656	778	900
5	660	781	903
6	665	785	906
11	691	806	922
16	697	852	962

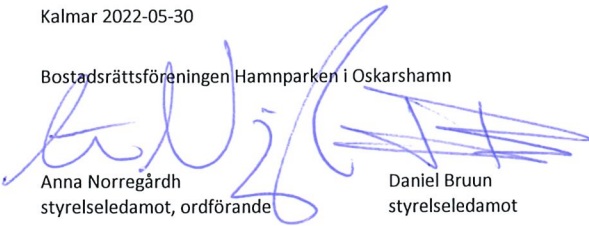
Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m<sup>2</sup>) vid olika inflation


ÅR	1%	2%	3%
1	767	767	767
2	768	771	774
3	768	774	780
4	768	778	787
5	769	781	795
6	769	785	802
11	772	806	845
16	787	852	955

Kalmar 2022-05-30

Bostadsrättsföreningen Hamnparken i Oskarshamn

  
Anna Norregårdh  
styrelseledamot, ordförande

Daniel Bruun  
styrelseledamot

  
Daniel Njord Petersson  
styrelseledamot

  
omo