

---

Kostnadskalkyl för

---

Brf Jagbacken 1

---

Org.nr. 769640-1350

---

## Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Jagbacken 1 Organisationsnummer 769640-1350

Kalkylen avser fastigheterna Bergshammars-Ekeby 6:67, 6:68 6:74, 6:75, 6:76 samt 6:78 i Nyköpings kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2021-06-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens mark under åren 2021-2022 uppföra 12 parhus om 111 kvm som skall upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 332 m<sup>2</sup>. Upplåtelse beräknas till Q3 2022 och inflyttning kommer att ske under Q1 2023. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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 kostnadskalkyl för projektet.

### A. Fastighetsbeskrivning

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Nyköping Bergshammars-Ekeby 6:67, 6:68, 6:74, 6:75,6:76, 6:78
<b>Kommun:</b>	Nyköping
<b>Adress:</b>	Jagbacken 7, 9, 14, 18, 20, 22
<b>Tomtareal:</b>	6 643 m <sup>2</sup>
<b>Byggnadsår:</b>	2021-2022
<b>Gemensamhetsanläggning:</b>	Fastigheten ingår inte i någon GA
<b>Samfällighet:</b>	Ingen samfällighet hör till fastigheten
<b>Servitut:</b>	Inget servitut belastar fastigheten
<b>Typ av hus:</b>	Parhus
<b>Boarea:</b>	1 332 m <sup>2</sup> (arean är uppmätt på ritning)
<b>Antal lgh:</b>	12 st
<b>Parkering:</b>	1 parkeringsplats per bostadsrätt
<b>Detaljplan:</b>	Detaljplan för Bergshammars-ekeby 6:60 m fl 1992-06-16 akt 0480-P92/23
<b>Projektets status:</b>	Bygglovsansökan inskickad

### B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	62 806 478 kr
Lagfart beräknad	95 162 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	306 360 kr
<b>Summa</b>	<b>63 208 000 kr</b>

Dispositionsfond 50 000 kr

**Att finansiera 63 258 000 kr**

### C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kreditiden motsvarar bindningstiden.	2,50%	15 318 000 kr
Insatser		47 940 000 kr
<b>Summa</b>		<b>63 258 000 kr</b>

### D. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2021-2023		<b>Bostäder</b>
	<b>Byggnad</b>	14 856 000 kr
	<b>Mark</b>	4 404 000 kr
	<b>Totalt</b>	19 260 000 kr

### E. Föreningens kostnader

Ränta	2,50%		382 950 kr
Driftskostnader, uppskattade*	98 kr/m <sup>2</sup>		130 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal avgift**			- kr
Avskrivning av byggkostnaden ***	1,00%	213 120 kr	- kr
Amorteringar****	0,50%		76 590 kr
Avsättning underhåll *****	40 kr/m <sup>2</sup>		53 280 kr

**Summa** **642 820 kr**

\*kalkylen förutsätter att föreningens medlemmar ombesörjer all fastighetskötsel inkl snöröjning

\*\* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\* Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

\*\*\*\* Amortering sker med 0,5% de första fem åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

\*\*\*\*\* Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

### F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar 642 820 kr

**Summa** **642 820 kr**

### G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m <sup>2</sup>	Rum & Kök	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
2	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
3	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
4	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
5	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
6	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
7	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
8	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
9	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
10	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
11	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
12	111	4	8,3333%	3 995 000	53 568	4 464
<b>12</b>	<b>1332</b>		<b>100%</b>	<b>47 940 000</b>	<b>642 820</b>	<b>53 568</b>

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

### H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m <sup>2</sup>	Hushållsel ca kr/mån	Bredband ca kr/mån	Hemförsäkring ca kr/mån	Sophämtning ca kr/mån	Värme ca kr/mån	Vatten ca kr/mån
111	555	300	388	277	684	300

Kostnaderna ovan är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal med leverantörerna.

### I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	47 454 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån	11 500 kr/m <sup>2</sup>
Insats	35 991 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	98 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	483 kr/m <sup>2</sup>
Uppskattad värmekostnad	74 kr/m <sup>2</sup>
Uppskattad sophämtningskostnad	30 kr/m <sup>2</sup>
Uppskattad elkostnad	60 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivningar	160 kr/m <sup>2</sup>
Amortering	58 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	40 kr/m <sup>2</sup>

## J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2022-03-22

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare.

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.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kostnadskalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (213 120 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Nyköping den

Bostadsrättsföreningen Jagbacken 1

---

Peter Haddad

---

Leyla Jakob

---

Amanouiel Sauma

BILAGA:  
Prognos och känslighetsanalys

## BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	382 950	381 035	379 121	377 206	375 291	373 349	371 381	369 385	367 360	365 308	363 227	352 376
Avskrivningar	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	146 401	149 329	152 316	155 362	158 469	174 963
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143 319
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	53 280	54 346	55 433	56 541	57 672	58 825	60 002	61 202	62 426	63 675	64 948	71 708
Amortering	76 590	76 590	76 590	76 590	76 590	77 661	78 747	79 848	80 965	82 097	83 246	89 232
<b>Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	642 820	644 571	646 395	648 294	650 269	653 367	656 531	659 764	663 067	666 442	669 890	831 598
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	483	484	485	487	488	491	493	495	498	500	503	624
Bokfört resultat	- 83 250	- 82 184	- 81 097	- 79 989	- 78 858	- 76 633	- 74 371	- 72 070	- 69 729	- 67 348	- 64 926	- 141 412
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	642 820	644 571	646 395	648 294	650 269	653 367	656 531	659 764	663 067	666 442	669 890	831 598
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	642 820	644 571	646 395	648 294	650 269	653 367	656 531	659 764	663 067	666 442	669 890	831 598
Kostnader	- 726 070	- 726 755	- 727 493	- 728 283	- 729 127	- 730 000	- 730 902	- 731 834	- 732 796	- 733 790	- 734 816	- 883 778
Återinförda avskrivningar	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120	213 120
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	129 870	130 936	132 023	133 131	134 262	136 487	138 749	141 050	143 391	145 772	148 194	160 939
Amorteringar	- 76 590	- 76 590	- 76 590	- 76 590	- 76 590	- 77 661	- 78 747	- 79 848	- 80 965	- 82 097	- 83 246	- 89 232
<b>Summa kassaflöde</b>	53 280	54 346	55 433	56 541	57 672	58 825	60 002	61 202	62 426	63 675	64 948	71 708
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	53 280	107 626	163 058	219 599	277 271	336 097	396 099	457 301	519 727	583 401	648 349	993 101
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	19 260 000	19 645 200	20 038 104	20 438 866	20 847 643	21 264 596	21 689 888	22 123 686	22 566 160	23 017 483	23 477 833	25 921 424
Föreningslån	15 318 000	15 241 410	15 164 820	15 088 230	15 011 640	14 933 979	14 855 232	14 775 383	14 694 418	14 612 321	14 529 075	14 095 055

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 213 120 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

**KÄNSLIGHETSANALYS****ÅR**

	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	483	484	485	487	488	491	493	495	498	500	503	624

**Årsavgifter om:**

Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	483	598	599	600	601	603	604	606	608	610	612	730
2. Dagens räntenivå +2%	483	713	713	713	714	715	716	717	718	720	721	836

1. Dagens räntenivå - 1%	483	369	371	373	375	378	381	384	387	391	394	519
2. Dagens räntenivå - 2%	483	255	258	260	263	266	270	273	277	281	285	413

## Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	483	485	488	491	494	498	502	506	511	515	520	670
2. Dagens inflationsnivå +2%	483	487	491	495	500	506	512	518	525	532	539	723

1. Dagens inflationsnivå -1%	483	483	482	482	482	483	484	485	486	486	487	584
2. Dagens inflationsnivå -2%	483	481	480	478	477	476	476	475	474	473	473	549

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Kostnads kalkyl Brf Jagbacken**


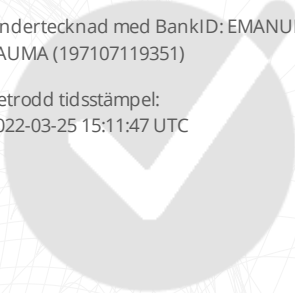



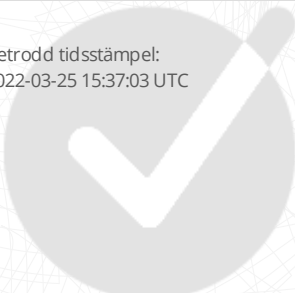
Unikt dokument-id:

**66cbafe5-c6af-4b92-9fdf-d3db13f11982**

Dokumentets fingeravtryck:

c9e52bcd00c0199130b3a549c193780020883d9b7be5cc5d55f8dd8dc269e72ef04703a4926d50f76167  
e8f8333c47a156a49cd24ea2a95b39bdd30921f4f277

## Undertecknare

 <p><b>Amanouiel Sauma</b> E-post: emanuel-71@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 90.129.205.59 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: EMANUEL SAUMA (197107119351)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-25 15:11:47 UTC</p> 
 <p><b>Peter Haddad</b> E-post: peter.haddad1@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 188.150.172.223 IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PETER HADDAD (199401122818)</p> <p>Undertecknad med BankID: PETER HADDAD (199401122818)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-25 15:12:31 UTC</p> 
 <p><b>Leyla Jakob</b> E-post: leylosh0104@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 99.0 on Android 12 SA SM-G975F (smartphone) IP nummer: 78.82.141.234 IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-25 15:37:03 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-25 15:37:03 UTC**



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-03-25 15:37:03 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Leyla Jakob (leylosh0104@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 99.0 on Android 12 SA SM-G975F (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.141.234 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:37:00 UTC

Dokumentet lästes igenom av Leyla Jakob (leylosh0104@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 99.0 on Android 12 SA SM-G975F (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.141.234 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:36:41 UTC

Dokumentet öppnades av Leyla Jakob (leylosh0104@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Webview 99.0.4844.73 on Android 12 Samsung GALAXY S10+ (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.141.234 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:12:40 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.172.223 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:12:31 UTC

Dokumentet signerades av Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.172.223 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:12:23 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.172.223 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:12:08 UTC

Dokumentet lästes igenom av Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.172.223 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:11:47 UTC

Dokumentet signerades av Amanouiel Sauma (emanuel-71@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.59 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:11:44 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 188.150.172.223 - IP Plats: Norsborg, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:11:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Amanouiel Sauma (emanuel-71@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.59 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:11:12 UTC

Dokumentet lästes igenom av Amanouiel Sauma (emanuel-71@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.59 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:11:04 UTC

Dokumentet öppnades av Amanouiel Sauma (emanuel-71@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.59 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden





2022-03-25 15:05:19 UTC Dokumentet skickades till Leyla Jakob (leylosh0104@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.52 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:05:14 UTC Dokumentet skickades till Amanouiel Sauma (emanuel-71@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.52 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:05:10 UTC Dokumentet skickades till Peter Haddad (peter.haddad1@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.52 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:05:02 UTC Dokumentet förseglades av Roberth Wallin (roberth.wallin@restate.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.52 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-25 15:00:39 UTC Dokumentet skapades av Roberth Wallin (roberth.wallin@restate.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.