

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Nya Magasinet

Varbergs kommun

Org.nr. 769643-8311

Datum enligt signaturcertifikat

Innehållsförteckning

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D. Finansieringsplan	4
E. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	4-5
F. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	6
G. Nyckeltal	6
H. Lägenhetsförteckning innehållande beräknad bostadsarea, andelstal, upplåtelseavgift, insats, årsavgift för resp lägenhet	7
I. Ekonomisk prognos	8
J. Känslighetsanalys	9
K. Styrelsen för Brf Nya Magasinet	9
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	
Signaturcertifikat	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nya Magasinet, Varbergs kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2026-06-03. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Kostnadskalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då kalkylen upprättades (augusti 2026).

Föreningen ska uppföra 33 lägenheter på fastigheten Varberg Göingegården 1:69. Föreningen kommer att inneha fastigheten med äganderätt. Entreprenaden kommer att utföras som totalentreprenad av Derome Bostad AB.

Bygglovsansökan har skickats in under april 2026. Förhandsavtal tecknas efter beslut om bygglov, senast 31 oktober 2026.

Byggstart är villkorad med att föreningen har tecknat 17 förhandsavtal med inbetalda förskott senast 31 januari 2027 eller det lägre antal som Derome Bostad AB och bostadsrättsföreningen anser vara tillräckligt.

Förhandsavtalet kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, som baseras på en ekonomisk plan. Upplåtelseavtal tecknas senast 3 månader innan tillträde (inflyttning). Tillträde/inflyttning Etapp 1 preliminärt december 2027 Etapp 2 preliminärt februari 2028.

Föreningen avser att ställa betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till tecknare av förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 9 § p. 2 bostadsrättslagen. Säkerheten uppgår till 3 300 000 SEK.

B. Beskrivning av fastigheten

Adress:	Lilla lyckans väg 27, 29
Fastighetsbeteckning:	Varberg Göingegården 1:69
Tomt areal:	4071 m ²
Boarea:	2 679 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela eller halva m ²)
Antal bostadslägenheter:	33 st
Byggnadsår:	2027
Byggnadens utformning:	Bostäderna byggs i två flerbostadshus med 4,5 våningsplan. Husen innehåller 33 lägenheter. Entréplan innehåller lägenhetsförråd och teknikrum. På gården finns en komplementbyggnad innehållande lägenhetsförråd. På fastigheten kommer även ett miljöhus att uppföras samt 38 parkeringsplatser utomhus, varav 10 utrustas med elbilsaddning och 1 är handikappanpassad. Husen uppförs med trästomme och fasad i skiffer. Alla lägenheter har minst en balkong/uteplats samt förråd. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, byggherrekostnader
samt kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, SEK 144 149 200

Ingående kassareserv, SEK 75 000
Beräknad anskaffningskostnad, SEK 144 224 200

Ingående kassareserv används till variationer under de första åren i driftskostnader för tex. värme, vatten, el, extra snöröjning, utryckningskostnad hiss, utökade tjänster i teknisk förvaltning.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är huset fullvärdesförsäkrat. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas för år 2025-2027 till ca 45 687 000 SEK varav byggnad ca 41 000 000 SEK samt mark ca 4 687 000 SEK.

D. Finansieringsplan

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser, SEK	86 155 650
Upplåtelseavgifter, SEK	31 814 350
Långfristig belåning, SEK	26 254 200
Summa finansiering, SEK	144 224 200

E. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1

Finansiella utbetalningar

Vid utbetalning av lån under år 2027.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Lån	Belopp SEK	Bindnings- tid	Ränta %	Amortering SEK	Räntekostnad ca/år SEK
Lån	26 254 200	3 mån – 4 år	3,50	262 542	918 897

Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 262 542 SEK och år 20 till 328 178 SEK.

Finansiella utbetalningar

Räntor	918 897
Amortering	<u>262 542</u>
	1 181 439

Driftskostnader

Driftskostnader	943 416
Hushållsel, varmvatten, bredband ¹	<u>298 584</u>
	1 242 000

Årets överskott	<u>7 074</u>
-----------------	--------------

Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK²	2 430 513
--	------------------

Avsättningar

Avsättningar till fond för yttre fastighetsunderhåll ³	<u>80 370</u>
	80 370

Summa inklusive avsättningar år 1, SEK	2 510 883
---	------------------

¹Värme och kallvatten inkl. moms ingår i månadsavgiften. Föreningen har gemensamt abonnemang för el och vatten med individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel och varmvatten.

²Det beräknade värdet kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer. Driftskostnader är inkl. moms i förekommande fall.

³Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 30 SEK/m² lägenhets- och lokalarea. I kostnadskalkylen sker avsättning med 30 SEK/m² lägenhetsarea.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

F. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, faktisk förbrukning eller med lika stort belopp per lägenhet.

Årsavgifter lägenhet	2 092 299
Årsavgifter hushållsel ¹	132 660
Årsavgifter varmvatten ¹	59 400
Årsavgifter bredband ²	106 524
Hysesintäkter parkeringsplatser, inkl. laddstolpar ³	120 000
Summa beräknade inbetalningar år 1, (SEK)	2 510 883

¹ Årsavgifter varmvatten och hushållsel är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand. Årsavgifterna är inkl. moms.

² Bostadsrättsföreningen kommer att anslutas till Net@seaside, öppet stadsnät från Varbergs Energi. Föreningen kommer att teckna kollektivt avtal för bredband 250/250 Mbit/s. TV-paket och övriga tjänster väljs och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

³ I föreningen finns 38 parkeringsplatser varav 1 är handikappanpassad varav 10 parkeringsplatser är utrustade med elbilsladdning. Föreningen kommer att hyra ut 33 platser till boende och 5 används för besökande.

Hyra p-plats 250 SEK/månad, hyra p-plats med ladduttag för elbil 500 SEK/mån, kostnad för elförbrukning tillkommer. Hysesintäkterna baseras på att 7 st ladduttag för elbilsladdning är uthyrda.

G. Nyckeltal

Per m² (BOA) i genomsnitt, SEK

Anskaffningskostnad	53 835
Belåning, år 1	9 800
Insats och upplåtelseavgift	44 035
Driftskostnad inkl. hushållsel, varmvatten, bredband, år 1	464
Driftskostnad medlems egen förbrukning (hushållsel, varmvatten, bredband), år 1	111
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	699
Årsavgift (inkl. hushållsel, varmvatten o bredband), år 1	892
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-20	147

H. Lägenhetsförteckning innehållande beräknad bostadsarea, andelstal, upplåtelseavgift, insats, årsavgift för resp lägenhet

Boarean är avrundad nedåt till hela och halva m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelse- avgift	Pris	Årsavgift Lägenhet2	
Lgh nr	Plan rok	Rum ca m2	Boarea	Utrymme1	Andelstal %	SEK	SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån
A1001	1	2	73	U, U, F	2,7224	2 345 490	1 044 510	3 390 000	56 961	4 747
A1002	1	4	93,5	U, U, F	3,4185	2 945 250	1 144 750	4 090 000	71 525	5 960
A1003	1	3	79	U, U, F	2,9461	2 538 270	1 001 730	3 540 000	61 641	5 137
A1101	2	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	935 665	3 490 000	62 032	5 169
A1102	2	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	904 750	3 850 000	71 525	5 960
A1103	2	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	911 730	3 450 000	61 641	5 137
A1104	2	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	115 738	2 090 000	47 945	3 995
A1201	3	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	1 025 665	3 580 000	62 032	5 169
A1202	3	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	1 004 750	3 950 000	71 525	5 960
A1203	3	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	1 001 730	3 540 000	61 641	5 137
A1204	3	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	205 738	2 180 000	47 945	3 995
A1301	4	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	1 115 665	3 670 000	62 032	5 169
A1302	4	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	1 104 750	4 050 000	71 525	5 960
A1303	4	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	1 091 730	3 630 000	61 641	5 137
A1304	4	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	295 738	2 270 000	47 945	3 995
A1401	5	4	118,5	B, B, F	4,0293	3 471 458	2 208 543	5 680 000	84 305	7 025
A1402	5	3	92,5	B, B, F	3,3820	2 913 750	1 666 250	4 580 000	70 762	5 897
B1002	1	4	93,5	U, U, F	3,4185	2 945 250	1 144 750	4 090 000	71 525	5 960
B1003	1	3	79	U, U, F	2,9461	2 538 270	1 151 730	3 690 000	61 641	5 137
B1101	2	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	635 665	3 190 000	62 032	5 169
B1102	2	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	944 750	3 890 000	71 525	5 960
B1103	2	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	1 011 730	3 550 000	61 641	5 137
B1104	2	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	15 738	1 990 000	47 945	3 995
B1201	3	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	725 665	3 280 000	62 032	5 169
B1202	3	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	1 044 750	3 990 000	71 525	5 960
B1203	3	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	1 111 730	3 650 000	61 641	5 137
B1204	3	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	105 738	2 080 000	47 945	3 995
B1301	4	3	79,5	B, F	2,9648	2 554 335	815 665	3 370 000	62 032	5 169
B1302	4	4	93,5	B, F	3,4185	2 945 250	1 144 750	4 090 000	71 525	5 960
B1303	4	3	79	B, F	2,9461	2 538 270	1 211 730	3 750 000	61 641	5 137
B1304	4	2	54,5	B, F	2,2915	1 974 263	195 738	2 170 000	47 945	3 995
B1401	5	4	118,5	B, B, F	4,0293	3 471 458	2 008 543	5 480 000	84 305	7 025
B1402	5	3	92,5	B, B, F	3,3820	2 913 750	1 766 250	4 680 000	70 762	5 897
Differens									8	
33						86 155 650	31 814 350	117 970 000	2 092 299	
2679										
100										

1 B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd ingår med bostadsrätt.

2 Utöver Årsavgift lägenhet tillkommer följande:

Årsavgift hushållsel, beräknad kostnad 4000 SEK/år, ca 335 SEK/månad vid 2000 kWh/år.

Årsavgift varmvatten, beräknad kostnad 1800 SEK/år, 150 SEK/månad vid 20m³/år.

Årsavgift bredband, kostnad 3228 SEK/år, 269 SEK/månad.

Årsavgifterna för hushållsel och varmvatten är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand.

I. Ekonomisk prognos

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	10	20
RESULTATPROGNOS									
INTÄKTER									
Årsavgifter		2 391	2 439	2 487	2 537	2 588	2 640	2 857	3 483
Hyresintäkter p-platser ¹		120	122	125	127	130	132	143	175
SUMMA INTÄKTER		2 511	2 561	2 612	2 665	2 718	2 772	3 001	3 658
KOSTNADER									
Driftskostnader ²		- 1 242	- 1 267	- 1 292	- 1 318	- 1 344	- 1 371	- 1 484	- 1 809
<i>Driftskostnad Bostad</i>		- 943	- 962	- 982	- 1 001	- 1 021	- 1 042	- 1 127	- 1 374
<i>Driftskostnad Förbrukningsavgift</i>		- 299	- 305	- 311	- 317	- 323	- 330	- 357	- 435
Fastighetsavgift ^{2,3}		0	0	0	0	0	0	0	- 86
Räntekostnader		- 919	- 910	- 901	- 891	- 882	- 873	- 836	- 724
SUMMA KOSTNADER		- 2 161	- 2 177	- 2 193	- 2 209	- 2 227	- 2 244	- 2 321	- 2 619
Avskrivningar									
Avskrivningar ⁵		- 1 793	- 1 793	- 1 793	- 1 793	- 1 793	- 1 793	- 1 793	- 1 793
ÅRETS RESULTAT		- 1 443	- 1 409	- 1 374	- 1 338	- 1 302	- 1 265	- 1 113	- 754
ACK. RESULTAT		- 1 443	- 2 852	- 4 226	- 5 564	- 6 866	- 8 131	- 12 815	- 21 976
LIKVIDITETSPROGNOS									
ÅRETS RESULTAT		- 1 443	- 1 409	- 1 374	- 1 338	- 1 302	- 1 265	- 1 113	- 754
Avskrivningar ⁵		1 793	1 793	1 793	1 793	1 793	1 793	1 793	1 793
Amortering		- 263	- 263	- 263	- 263	- 263	- 263	- 263	- 328
Avsättning till yttre underhåll		- 80	- 82	- 84	- 85	- 87	- 89	- 96	- 117
KASSAFLÖDE IB⁴	75	7	40	73	107	142	177	322	594
ACK. KASSAFLÖDE		82	122	196	303	445	621	1 688	6 105
Ack. Avsättning till yttre underhåll		80	162	246	331	418	507	880	1 953
Årsavgifter	SEK/m²	892	910	929	947	966	985	1067	1300
Ränta	%	3,50	3,50	3,50	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
¹ Höjning av årsavgift/hyresintäkt med 2,00% per år.									
² Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.									
³ Fastighetsavgift utgår inte år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.									
⁴ Föreningen erhåller en kassa om 75.000 SEK vid föreningens start									
⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat. I kostnadskalkyl/ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.									
Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).									

J. Känslighetsanalys

		År	1	2	3	4	5	6	10	20
Erforderlig årsavgift lägenhet, hushållsel, varmvatten och bredband										
Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt										
Antagen inflationsnivå och										
Antagen räntenivå			892	910	929	947	966	985	1067	1300
Antagen räntenivå	+1%		990	1007	1025	1042	1060	1078	1156	1377
Antagen räntenivå	+2%		1088	1104	1121	1137	1154	1172	1245	1454
Antagen räntenivå	-1%		794	813	832	852	872	892	977	1223
Antagen räntenivå och										
Antagen inflationsnivå	+1%		892	915	939	963	987	1013	1121	1453
Antagen inflationsnivå	+2%		892	920	949	978	1009	1041	1179	1635
Antagen inflationsnivå	-1%		892	905	918	932	945	959	1017	1172
Ränte- och inflationsantaganden										
Kostnadsränta		3,50%								
Inflation		2,00%								

K. Styrelsen för Brf Nya Magasinet

Thomas Widarsson, ordförande

Helena Sturesson, ledamot

Patrik Henriksson, ledamot

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 6 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Brf Nya Magasinet, org. nr:769643–8311.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser att kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Nya Magasinet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Avser	Part/myndighet	Datum
Stadgar	Bolagsverket	2026-06-03
Registreringsbevis	Bolagsverket	2026-06-03
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	Derome Bostad AB	2026-07-07
Kreditoffert	Danske Bank	2026-08-10
Amorteringsplan		odaterad
Avskrivningsplan (K3)		odaterad
Fastighetsregisterutdrag	Lantmäteriet	2026-07-09
Beräkning av taxeringsvärde	Skatteverket	odaterad
Bekräftelse av bygglovsansökan	Varberg Kommun	2026-04-08
Bekräftelse av tider		2026-07-09