

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av Fastigheten**
- 3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Beräkning av medlemmarnas årliga kostnader**
- 8. Redovisning av lägenheterna**
- 9. Nyckeltal**
- 10. Ekonomisk prognos**
- 11. Känslighetsanalys**
- 12. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Beslut bifall intygsgivare från Boverket**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hästhagaporten, Varbergs kommun, som registrerades 2025-10-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Ägare till fastigheten är Hästhagaporten Fastighets AB ("Bolaget"). Bostadsrättsföreningen kommer förvärva samtliga aktier i bolaget via ett aktieöverlåtelseavtal med säljande bolag, Hästhagaporten Holding AB.

Köpeskillingen för aktierna motsvarar Fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande Fastighetens, i bolagets, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till Fastigheten kommer bolaget att likvideras. Vid en eventuell försäljning av fastigheten uppstår en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att Fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i Fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av Fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av Fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av Fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i maj 2026. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I syfte att minska årsavgiften kommer förhandstecknare få möjligheten att tillskjuta kapital till föreningen genom att betala in en upplåtelseavgift motsvarande ca 8 500 kr/kvm. Denna kostnadskalkyl redovisar två alternativ. Grundalternativet när ingen av förhandstecknarna betalar in den extra upplåtelseavgiften samt ett alternativ när samtliga förhandstecknare väljer att betala in upplåtelseavgiften. Denna kostnadskalkyl bygger på alternativet utan extra upplåtelseavgifter förutom det stycke som redovisar bostadsrätterna med upplåtelseavgift.

Byggnadsprojektet kommer genomföras som totalentreprenad med Turessons Bygg AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06. Bygglov beviljades 4 november 2025 och startbesked erhöles 17 februari 2026 av Varbergs kommun.

Förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från maj 2026. Upplåtelseavtal skall tecknas under kvartal 3, 2027. Inflyttning sker under kvartal 4, 2027

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) skall inhämtas av bank eller försäkringsbolag innan förskott kan tas emot av föreningen.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg Rudan 12.
Fastighetens areal	2 938 ² .
Adress	Södra vägen 53 - 55-59 & Hummels väg 19, 432 51 Varberg.
Boarea (ca)	2 990 m ² .
Byggnadens utformning	2 flerbostadshus om 4 våningar med totalt 38 bostadslägenheter. Våning 4 rymmer lägenheter och lägenhetsförråd. Hus 1 består av 3 trappuppgångar och hus 2 av 1 trappuppgång.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2027
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Rudan 12 m.fl. Akt 1383K-P2025/8.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 100 870 000 kr varav 86 070 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2025)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod - 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad.
Upplåtelseform	Bostadslägenheter som föreningen upplåter med bostadsrätt.
Byggnadens användning	Bostäder för permanent boende.
Samfällighet/GA	Finns ej.

Gemensamma anordningar och installationer

Parkering	30 garageplatser (varav 15 med laddstolpe) samt 8 parkeringsplatser.
Utemiljö	Gemensam gård med grillplats, lek, odlingslådor och cykelmek samt privata uteplatser.
Övrigt	Källaren i hus 1 innehåller garageplatser, undercentral, elrum och lägenhetsförråd. Källaren i hus 2 innehåller lägenhetsförråd, cykelrum och elcentral. Gemensam takterrass i hus 1, trapphus 2.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Garage, källare av betong.
Stomme/bjälklag.	Betong/betong.
Yttervägg	Utfackningsväggar med mineralullsisolering. Luftad tegelfasad.
Yttertak	Bandtäckt plåt.
Fasad	Tegel/plåt.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster med isolerglas.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr.
Balkonger	Betongplattor med räcken av lackerad aluminium.
Terrasser	Golv med trätrall och räcken i aluminium.
Uteplatser markplan	Golv med trätrall samt med teglad sarg och spalje av trä på kortsidorna.
Sophantering	Gemensam sophantering i miljörum.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med radiatorer, värmeväxlare i ventilationsaggregat. Elburen golvvärme och handdukstork i badrummen.
Hiss/trapphus	En hiss i vardera trapphus. Betongtrappor med terrazzo.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

El	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.
VA	VA är kommunalt Mätning av varm- och kallvatten via IMD.
Kabel-TV & Bredband	Fiber är indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Hall	Klinker/parkett	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat
Sovrum	Parkett	Målat
Kök	Laminat 3-stav ek	Målat
WC/badrum	Klinker	Kakel
Utrustning hall	Hatthylla, garderob.	
Utrustning sovrums	Garderob.	
Utrustning i kök	Köksskåp, bänkskiva, diskho, kyl, frys, diskmaskin, spis, ugn, mikro och kolfilterfläkt.	
Utrustning i badrum	WC, dusch med duschvägg, spegelskåp, tvättställ med kommod, överskåp, bänkskiva, tvättmaskin och torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Hästhagaporten är beräknad i nedanstående tabell. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en kassa som är avsatt för föreningens likviditet.

Föreningens fastighetsförvärv		(kr)
Köpeskillning		192 505 550 kr
Kassa		150 000 kr
Totalt		192 652 550 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Finansieringen av föreningens förvärv baseras i huvudsak av medlemmarnas insatser. Resterande del finansieras via upptagande av långsiktiga lån. Kapitalkostnaderna grundar sig på gällande marknadsvillkor i maj 2026. I kostnadskalkylen finns det en marginal om 0,35% jämfört med offererade räntor.

Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånet tas pant ut i fastigheten.

Lån	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 472 517 kr	3,35%	283 829 kr	84 725 kr	3 mån
Lån	8 472 517 kr	3,64%	308 400 kr	84 725 kr	1 år
Lån	8 472 517 kr	3,88%	328 734 kr	84 725 kr	3 år
Summa lån	25 417 550 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	167 235 000 kr				
Totalt	192 652 550 kr		920 963 kr	254 176 kr	

*Rak amortering

Kapitalutgifter år 1 – 3

I nedan tabell framgår kapitalutgifterna för de närmsta 3 åren avseende ränta, amortering och avskrivning.

Kapitalkostnader år 1 - 3		År 1	År 2	År 3
Lån		25 417 550 kr	25 163 375 kr	24 909 199 kr
Avskrivningar		1 783 824 kr	1 783 824 kr	1 783 824 kr
Räntekostnader		920 963 kr	911 753 kr	902 543 kr
Amortering		254 176 kr	254 176 kr	254 176 kr
Totalt		1 175 138 kr	1 165 928 kr	1 156 719 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt inhämtade offerter från förvaltare och försäkringsbolag etc. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Föreningens sparande uppgår till 145 kr/kvm vilket innefattar amortering och avsättning till yttre fond.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 175 138 kr	393 kr
Drift/underhållskostnader:		
Ekonomisk förvaltning	90 000 kr	30 kr
Styrelse och revisor	40 000 kr	13 kr
Fastighetsskötsel/städning	170 000 kr	57 kr
Försäkring	55 000 kr	18 kr
Löpande underhåll	55 000 kr	18 kr
Övrigt/hissar	15 000 kr	5 kr
Renhållning/soppantering	104 500 kr	35 kr
Fastighetsel	50 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp grundavgift	18 000 kr	6 kr
Kall- och varmvatten (IMD)**	235 000 kr	79 kr
Värme exkl tappvarmvatten	160 000 kr	54 kr
Summa	992 500 kr	332 kr
Fastighetsskatt		0 kr
Fastighetsskatt garage	20 700 kr	7 kr
Yttre fond	180 000 kr	60 kr
Totalt	2 368 338 kr	792 kr

*Debiteras efter förbrukning.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Avskrivning

Avskrivningar kan medföra ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte påverkar föreningens likviditet (kassa) eller den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda värde vid förvärvstidpunkten i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningar görs i enlighet med regelverket K3 (komponent).

Byggnadens bokförda värde bedöms bli 164 293 000 kr. Komponenternas viktade, genomsnittliga avskrivningstid uppgår till 92 år, varav den årliga avskrivningen blir 1 785 824 kr/år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Varje bostadsrätt har två andelstal.

Andelstal 1 (drift) ska täcka samtliga driftskostnader, avsättningar, skatter och övriga föreningskostnader. Utgifter som amorteringar och räntekostnader för andra lån (utöver lånet som fördelas enligt andelstal 2) ska även belasta andelstal 1. Samtliga intäkter (exklusive avgift för andelstal 2) så som lokaler, ränteintäkter, p-platser, garage och andra föreningsintäkter ska ingå i andelstal 1.

Andelstal 2 (kapital) är den del av årsavgiften som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar som motsvarar summan av de maximala upplåtelseavgifterna (25 417 550 kr) som föreningen har beslutat. Summan budgeteras årligen och stäms av mot verklig utgift nästkommande verksamhetsår.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter Andelstal 1 Drift	648 840 kr
Årsavgifter Andelstal 2 Kapital	1 175 138 kr
Intäkt garage & parkering*	309 360 kr
Intäkt IMD	235 000 kr
Totalt	2 368 338 kr

*Föreningen blockuthyr 30 garageplatser och 8 parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Efter avdrag för moms och administrativa avgifter uppgår intäkterna för garageplatserna till 850 kr/mån/plats med laddstolpe och 650 kr/mån/plats utan laddstolpe. För parkeringsplatserna uppgår intäkterna till 410 kr/mån/plats.

7. Redovisning av lägenheterna (0% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och bredband. Uppskattningsvis ligger dessa kostnader per månad inom intervallet 200-300 kr för hemförsäkring samt 250-350 kr för bredband. Uppskattad kostnad för varm/kallvatten debiteras bostadsrättsinnehavaren efter individuell mätning.

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/ kallvatten (kr/mån)
1-1001	1	1	3	78	2,61%	2,61%	4 350 000 kr	0	4 350 000	16 948	30 653	47 601	3 967	511
1-1002	1	1	4	93	3,04%	3,11%	5 150 000 kr	0	5 150 000	19 697	36 547	56 244	4 687	609
2-1001	2	1	3	86	2,84%	2,88%	4 550 000 kr	0	4 550 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
3-1001	3	1	3	86	2,84%	2,88%	4 600 000 kr	0	4 600 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
3-1002	3	1	4	98	3,18%	3,28%	5 100 000 kr	0	5 100 000	20 613	38 512	59 125	4 927	642
3-1003	3	1	1	33	1,34%	1,10%	1 695 000 kr	0	1 695 000	8 702	12 968	21 670	1 806	216
4-1001	4	1	2	65	2,24%	2,17%	2 950 000 kr	0	2 950 000	14 566	25 544	40 110	3 342	426
4-1002	4	1	1,5	48	1,76%	1,61%	2 395 000 kr	0	2 395 000	11 450	18 863	30 314	2 526	314
4-1003	4	1	2	54	1,93%	1,81%	2 495 000 kr	0	2 495 000	12 550	21 221	33 771	2 814	354
4-1004	4	1	3	71	2,41%	2,37%	3 650 000 kr	0	3 650 000	15 665	27 902	43 567	3 631	465
1-1101	1	2	4	98	3,18%	3,28%	5 300 000 kr	0	5 300 000	20 613	38 512	59 125	4 927	642
1-1102	1	2	4	99	3,21%	3,31%	5 650 000 kr	0	5 650 000	20 796	38 905	59 701	4 975	648
2-1101	2	2	3	84	2,78%	2,81%	4 550 000 kr	0	4 550 000	18 047	33 011	51 058	4 255	550
2-1102	2	2	1	35	1,40%	1,17%	1 850 000 kr	0	1 850 000	9 068	13 754	22 823	1 902	229
2-1103	2	2	3	86	2,84%	2,88%	4 600 000 kr	0	4 600 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
3-1101	3	2	4	103	3,32%	3,44%	5 250 000 kr	0	5 250 000	21 529	40 477	62 006	5 167	675
3-1102	3	2	2	54	1,93%	1,81%	2 850 000 kr	0	2 850 000	12 550	21 221	33 771	2 814	354
3-1103	3	2	3	87	2,87%	2,91%	4 650 000 kr	0	4 650 000	18 597	34 190	52 787	4 399	570
4-1101	4	2	2	58	2,05%	1,94%	2 700 000 kr	0	2 700 000	13 283	22 793	36 076	3 006	380
4-1102	4	2	3	71	2,41%	2,37%	3 950 000 kr	0	3 950 000	15 665	27 902	43 567	3 631	465

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.
**Baserat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

Redovisning av lägenheterna fortsättning (0% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/ kallvatten (kr/mån)
4-1103	4	2	3	86	2,84%	2,88%	4 950 000 kr	0	4 950 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
4-1104	4	2	2	52	1,88%	1,74%	2 750 000 kr	0	2 750 000	12 183	20 435	32 619	2 718	341
1-1201	1	3	4	98	3,18%	3,28%	5 500 000 kr	0	5 500 000	20 613	38 512	59 125	4 927	642
1-1202	1	3	4	99	3,21%	3,31%	5 950 000 kr	0	5 950 000	20 796	38 905	59 701	4 975	648
2-1201	2	3	3	84	2,78%	2,81%	4 650 000 kr	0	4 650 000	18 047	33 011	51 058	4 255	550
2-1202	2	3	1	35	1,40%	1,17%	1 950 000 kr	0	1 950 000	9 068	13 754	22 823	1 902	229
2-1203	2	3	3	86	2,84%	2,88%	4 700 000 kr	0	4 700 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
3-1201	3	3	4	103	3,32%	3,44%	5 450 000 kr	0	5 450 000	21 529	40 477	62 006	5 167	675
3-1202	3	3	2	54	1,93%	1,81%	2 950 000 kr	0	2 950 000	12 550	21 221	33 771	2 814	354
3-1203	3	3	3	87	2,87%	2,91%	4 750 000 kr	0	4 750 000	18 597	34 190	52 787	4 399	570
4-1201	4	3	2	58	2,05%	1,94%	2 750 000 kr	0	2 750 000	13 283	22 793	36 076	3 006	380
4-1202	4	3	3	71	2,41%	2,37%	4 200 000 kr	0	4 200 000	15 665	27 902	43 567	3 631	465
4-1203	4	3	3	86	2,84%	2,88%	5 100 000 kr	0	5 100 000	18 414	33 797	52 210	4 351	563
4-1204	4	3	2	52	1,88%	1,74%	2 800 000 kr	0	2 800 000	12 183	20 435	32 619	2 718	341
1-1301	1	4	4	143	4,45%	4,78%	9 700 000 kr	0	9 700 000	28 859	56 197	85 056	7 088	937
3-1301	3	4	4	152	4,70%	5,08%	9 900 000 kr	0	9 900 000	30 508	59 733	90 242	7 520	995
4-1301	3	4	3	90	2,94%	2,99%	6 950 000 kr	0	6 950 000	19 055	35 172	54 227	4 519	586
4-1302	3	4	2	68	2,32%	2,27%	3 950 000 kr	0	3 950 000	15 079	26 644	41 723	3 477	444
Totalt				2990	100,00%	100,00%	167 235 000	0	167 235 000	648 840	1 175 138	1 823 978	151 998	19 583

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.
**Baserat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

Redovisning av lägenheterna (100% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/ kallvatten (kr/mån)
1-1001	1	1	3	78	2,61%	0,00%	4 350 000 kr	663 000	5 793 000	16 948	0	16 948	1 412	511
1-1002	1	1	4	93	3,04%	0,00%	5 150 000 kr	790 500	6 870 500	19 697	0	19 697	1 641	609
2-1001	2	1	3	86	2,84%	0,00%	4 550 000 kr	731 000	6 141 000	18 414	0	18 414	1 534	563
3-1001	3	1	3	86	2,84%	0,00%	4 600 000 kr	731 000	6 191 000	18 414	0	18 414	1 534	563
3-1002	3	1	4	98	3,18%	0,00%	5 100 000 kr	833 000	6 913 000	20 613	0	20 613	1 718	642
3-1003	3	1	1	33	1,34%	0,00%	1 695 000 kr	280 500	2 305 500	8 702	0	8 702	725	216
4-1001	4	1	2	65	2,24%	0,00%	2 950 000 kr	552 500	4 152 500	14 566	0	14 566	1 214	426
4-1002	4	1	1,5	48	1,76%	0,00%	2 395 000 kr	408 000	3 283 000	11 450	0	11 450	954	314
4-1003	4	1	2	54	1,93%	0,00%	2 495 000 kr	459 000	3 494 000	12 550	0	12 550	1 046	354
4-1004	4	1	3	71	2,41%	0,00%	3 650 000 kr	603 500	4 963 500	15 665	0	15 665	1 305	465
1-1101	1	2	4	98	3,18%	0,00%	5 300 000 kr	833 000	7 113 000	20 613	0	20 613	1 718	642
1-1102	1	2	4	99	3,21%	0,00%	5 650 000 kr	841 500	7 481 500	20 796	0	20 796	1 733	648
2-1101	2	2	3	84	2,78%	0,00%	4 550 000 kr	714 000	6 104 000	18 047	0	18 047	1 504	550
2-1102	2	2	1	35	1,40%	0,00%	1 850 000 kr	297 500	2 497 500	9 068	0	9 068	756	229
2-1103	2	2	3	86	2,84%	0,00%	4 600 000 kr	731 000	6 191 000	18 414	0	18 414	1 534	563
3-1101	3	2	4	103	3,32%	0,00%	5 250 000 kr	875 500	7 155 500	21 529	0	21 529	1 794	675
3-1102	3	2	2	54	1,93%	0,00%	2 850 000 kr	459 000	3 849 000	12 550	0	12 550	1 046	354
3-1103	3	2	3	87	2,87%	0,00%	4 650 000 kr	739 500	6 259 500	18 597	0	18 597	1 550	570
4-1101	4	2	2	58	2,05%	0,00%	2 700 000 kr	493 000	3 773 000	13 283	0	13 283	1 107	380
4-1102	4	2	3	71	2,41%	0,00%	3 950 000 kr	603 500	5 263 500	15 665	0	15 665	1 305	465

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.
**Baserat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

Redovisning av lägenheterna fortsättning (100% kapitaltillskott/upplåtelseavgift)

Lgh-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	Varm/ kallvatten (kr/mån)
4-1103	4	2	3	86	2,84%	0,00%	4 950 000 kr	731 000	6 541 000	18 414	0	18 414	1 534	563
4-1104	4	2	2	52	1,88%	0,00%	2 750 000 kr	442 000	3 712 000	12 183	0	12 183	1 015	341
1-1201	1	3	4	98	3,18%	0,00%	5 500 000 kr	833 000	7 313 000	20 613	0	20 613	1 718	642
1-1202	1	3	4	99	3,21%	0,00%	5 950 000 kr	841 500	7 781 500	20 796	0	20 796	1 733	648
2-1201	2	3	3	84	2,78%	0,00%	4 650 000 kr	714 000	6 204 000	18 047	0	18 047	1 504	550
2-1202	2	3	1	35	1,40%	0,00%	1 950 000 kr	297 500	2 597 500	9 068	0	9 068	756	229
2-1203	2	3	3	86	2,84%	0,00%	4 700 000 kr	731 000	6 291 000	18 414	0	18 414	1 534	563
3-1201	3	3	4	103	3,32%	0,00%	5 450 000 kr	875 500	7 355 500	21 529	0	21 529	1 794	675
3-1202	3	3	2	54	1,93%	0,00%	2 950 000 kr	459 000	3 949 000	12 550	0	12 550	1 046	354
3-1203	3	3	3	87	2,87%	0,00%	4 750 000 kr	739 500	6 359 500	18 597	0	18 597	1 550	570
4-1201	4	3	2	58	2,05%	0,00%	2 750 000 kr	493 000	3 823 000	13 283	0	13 283	1 107	380
4-1202	4	3	3	71	2,41%	0,00%	4 200 000 kr	603 500	5 513 500	15 665	0	15 665	1 305	465
4-1203	4	3	3	86	2,84%	0,00%	5 100 000 kr	731 000	6 691 000	18 414	0	18 414	1 534	563
4-1204	4	3	2	52	1,88%	0,00%	2 800 000 kr	442 000	3 762 000	12 183	0	12 183	1 015	341
1-1301	1	4	4	143	4,45%	0,00%	9 700 000 kr	1 215 500	12 345 500	28 859	0	28 859	2 405	937
3-1301	3	4	4	152	4,70%	0,00%	9 900 000 kr	1 292 000	12 712 000	30 508	0	30 508	2 542	995
4-1301	3	4	3	90	2,94%	0,00%	6 950 000 kr	760 750	8 605 750	19 055	0	19 055	1 588	586
4-1302	3	4	2	68	2,32%	100,00%	3 950 000 kr	576 300	5 204 300	15 079	0	15 079	1 257	444
Totalt				2990	100,00%	100,00%	167 235 000	25 417 550	222 555 550	648 840	0	648 840	54 070	19 583

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.
**Baserat på en basfaktor om 33,8 kvm med en marginaliseringseffekt om 70%.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen baseras på kvadratmeter upplåten med bostadsrättsarea.

Nyckeltal	(kr/kvm)
1. Anskaffningsvärde	64 426 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	55 926 kr
3. Årsavgift drift	217 kr
4. Årsavgifternas andel av i procent av totala intäkter*	77%
5. Föreningens skuldsättning	8 500 kr
6. Föreningens sparande	67 kr
7. Föreningens energikostnader	155 kr
8. Föreningens driftskostnader inkl. energikostnader	332 kr
9. Medlems debiterbara kostnad utöver årsavgift	79 kr
10. Hyresintäkter	103 kr
11. Kassaflöde	60 kr
12. Avsättning fond & amortering	145 kr

*Procentuell andel

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,62%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2046
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	2058978	2100158	2142161	2185004	2228704	2273278	2509883	3059533
Övriga intäkter	309360	315547	321858	328295	334861	341558	377108	459693
Summa	2368338	2415705	2464019	2513299	2563565	2614837	2886991	3519226
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	992500	1012350	1032597	1053249	1074314	1095800	1209852	1474803
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	20700	21114	21536	21967	22406	22854	25233	102750
Summa	1013200	1033464	1054133	1075216	1096720	1118655	1235085	1577553
Finansiella utgifter								
Låneräntor	920963	911753	902543	893334	884124	874914	828866	736770
Amorteringar	254176	254176	254176	254176	254176	254176	254176	254176
Summa	1175138	1165928	1156719	1147509	1138300	1129090	1083042	990946
Ingående kassa	150000							
Kassaflöde	180000	216312	253167	290574	328545	367092	568864	903446
Ackumulerat förvaltningsnetto	180000	396312	649479	940053	1268599	1635691	4070300	10770106
Likviditet	330000	726312	1375792	2315845	3584444	5220135	20295832	88334471

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	2368338	2415705	2464019	2513299	2563565	2614837	2886991	3450221
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1013200	1033464	1054133	1075216	1096720	1118655	1235085	1546620
Avskrivningar*	1783824	1783824	1783824	1783824	1783824	1783824	1783824	1783824
Räntekostnader	920963	911753	902543	893334	884124	874914	828866	745980
Resultat	-1349649	-1313336	-1276482	-1239074	-1201103	-1162557	-960785	-626203
Ackumulerat resultat	-1349649	-2662985	-3939466	-5178541	-6379644	-7542200	-12755833	-19822864

*Avskrivning K3 (komponent) av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå (drift), som vid bildandet är 217 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om försäkringskostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	217 kr	0,00%
Försäkringskostnad +25%*	5 kr	2,12%
Hyresintäkt - 30%	31 kr	14,30%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2046
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	399	411	423	436	449	463	536	700
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	393	390	387	384	381	378	362	334
Övriga intäkter	103	107	110	113	116	120	139	181
Avgift	689	694	700	707	713	720	759	853

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2046
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	399	415	432	449	467	485	591	841
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	393	390	387	384	381	378	362	334
Övriga intäkter	103	108	112	116	121	126	153	218
Avgift	689	697	707	716	726	737	800	957

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2046
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	399	407	415	423	432	441	486	581
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	478	474	470	466	462	458	439	403
Övriga intäkter	103	106	108	110	112	114	126	151
Avgift	774	776	778	780	782	785	799	834

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2046
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	399	407	415	423	432	441	486	581
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	563	558	553	549	544	539	515	472
Övriga intäkter	103	106	108	110	112	114	126	151
Avgift	859	860	861	862	864	865	875	903

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Utöver upplåtelseavgift så kan föreningen efter beslut ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt samt att teckna abonnemang för TV/bredband.
6. Kostnad för varm- och kallvatten debiteras medlemmarna efter individuell förbrukning.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

Martin Dahllöf

Robert Käll

Jan Bogsjö

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnads kalkylen för Bostadsrättsföreningen Hästhagaporten, org.nr. 769643-3940, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnads kalkylen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Kostnads kalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnads kalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-10-22
Kostnads kalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2025-10-16
Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, Bolagsverket, registrerat, 2025-10-16
Beräkning taxeringsvärde 2024, 2025, 2026, odaterat
Utdrag ur fastighetsregistret Metria, Varberg Rudan 12, 2026-04-23
Entreprenadavtal, brf Hästhagaporten och Turessons Bygg i Varberg AB, utkast
Aktieöverlåtelseavtal, Hästhagaporten Holding AB och brf Hästhagaporten rörande aktierna i Hästhagaporten Fastighets AB, utkast
Garanti osålda lägenheter, digitalt signerad
Bygglov, Varbergs kommun, 2025-11-04
Startbesked, Varbergs kommun, 2026-02-17
Förrättningshandlingar, lantmäteriet inkl beslut, daterat 2025-12-19
Avskrivningsunderlag K3
Bygghandlingar enligt handlingsförteckning 2026-03-31
Värdeintyg lägenheter, Sanna Berglund Casperson, Varberg och Falkenbergs Fastighetsbyrå
Försäkringsoffert, Säkra, 2025-10-29
Offert/uppdragsavtal, ekonomisk förvaltning, Trehänder AB, 2026
Anbud fastighetsskötsel, FR fastighetsservice, 2026-04-20
Ränteoffert, Varbergs Sparbank, 2026-04-10
Styrelseprotokoll, 2026-04-28, digitalt signerad

Växjö (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Hästhagaporten, org.nr. 769643-3940, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen är i startskedet.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-10-22
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2025-10-16
Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, Bolagsverket, registrerat, 2025-10-16
Beräkning taxeringsvärde 2024, 2025, 2026, odaterat
Utdrag ur fastighetsregistret Metria, Varberg Rudan 12, 2026-04-23
Entreprenadavtal, brf Hästhagaporten och Turessons Bygg i Varberg AB, utkast
Aktieöverlåtelseavtal, Hästhagaporten Holding AB och brf Hästhagaporten rörande aktierna i Hästhagaporten Fastighets AB, utkast
Garanti osålda lägenheter, digitalt signerad
Bygglov, Varbergs kommun, 2025-11-04
Startbesked, Varbergs kommun, 2026-02-17
Förrättningshandlingar, lantmäteriet inkl beslut, daterat 2025-12-19
Avskrivningsunderlag K3
Bygghandlingar enligt handlingsförteckning 2026-03-31
Värdeintyg lägenheter, Sanna Berglund Casperson, Varberg och Falkenbergs Fastighetsbyrå
Försäkringsoffert, Säkra, 2025-10-29
Offert/uppdraagsavtal, ekonomisk förvaltning, Trehänder AB, 2026
Anbud fastighetsskötsel, FR fastighetsservice, 2026-04-20
Ränteoffert, Varbergs Sparbank, 2026-04-10
Styrelseprotokoll, 2026-04-28, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Kristina Ehrner Vilhelmsson
Jur Kand Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3 135 67 Tyresö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav på intygsgivare.

Kostnads kalkyl Brf Hästha g a p o r t e n m e d i n t y g

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 24 2026 02:49PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10PH9ILXDLKJUZQXIDDEO1ENL5EM
MAJ 24 2026 02:49PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Maj 22 2026 10:23AM

Martin Dahllöf (Esignatur)

martin.dahllöf@studor.se

Signerad: Maj 22 2026 01:59PM

Jan Bogsjö (Esignatur)

jan.bogsjo@gmail.com

Signerad: Maj 23 2026 08:37AM

Robert Käll (Esignatur)

robert@cortina.se

Signerad: Maj 24 2026 10:42AM

Henrik Swahn (Esignatur)

henrik.swahn@hecs.se
+46723208902

Signerad: Maj 24 2026 01:39PM

Kristina Ehrner (Esignatur)

kristina@ehrner.com
+46709513722

Signerad: Maj 24 2026 02:49PM

Registrerade händelser

Maj 22 2026 10:23AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 83.233.138.216
Maj 22 2026 01:57PM	Martin Dahllöf granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/3431748/2y10xZdp8QPWv9tvCKqjxyssEVoxL2	IP ADDRESS 45.138.140.234
Maj 22 2026 01:59PM	Martin Dahllöf signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.4591 Long 12.1751</i>	IP-ADDRESS 45.138.140.234
Maj 23 2026 08:37AM	Jan Bogsjö granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/3431750/2y10B96BeBryDIP0P7IBkPUN12wj2	IP ADDRESS 94.103.194.24
Maj 23 2026 08:37AM	Jan Bogsjö signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3327 Long 18.0656</i>	IP-ADDRESS 94.103.194.24
Maj 24 2026 10:41AM	Robert Käll granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/3431749/2y105swYNRePiNA8vjRtzhNODjxLp	IP ADDRESS 172.226.49.30
Maj 24 2026 10:42AM	Robert Käll signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i>	IP-ADDRESS 172.226.49.30
Maj 24 2026 01:39PM	Henrik Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/3431751/2y10Ji8l1oxlw3SKa7IKdvduls4ssg	IP ADDRESS 2.68.121.118
Maj 24 2026 01:39PM	Henrik Swahn signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.9833 Long 12.2167</i>	IP-ADDRESS 2.68.121.118
Maj 24 2026 02:46PM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/3431752/2y10WenXpg7JobyuY3IMpB5fOs4btO	IP ADDRESS 83.226.251.26
Maj 24 2026 02:49PM	Kristina Ehrner signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.2328 Long 18.2924</i>	IP-ADDRESS 83.226.251.26
Maj 24 2026 02:49PM	Dokumentet har signerats	