

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Slädentvä

Org. Nr: 769639–6840

SKELLEFTEÅ KOMMUN

# Ekonomisk Plan

2024-03-26



| <b>Innehållsförteckning</b>  | <b>Sida</b> |
|--|-------------|
| Allmänt  | 3           |
| Beskrivning av förvärvet av fastigheten  | 4           |
| Beskrivning av fastigheten   | 5           |
| Servitut m.m.  | 5           |
| Parkeringsgarage och parkeringsplatser m.m.  | 5           |
| Förråd   | 6           |
| Beskrivning av föreningens byggnad   | 7           |
| Beskrivning av bostadslägenheter   | 8           |
| Försäkringar   | 8           |
| Beräknade kostnader för föreningens fastighet                                      | 9           |
| Finansieringsplan  | 10          |
| Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter                             | 11          |
| Beräkning av föreningens årliga intäkter och fastställande av andelstal och insats | 12          |
| Nyckeltal  | 13          |
| Ekonomisk prognos  | 14          |
| Känslighetsanalys  | 14          |
| Särskilda förhållanden   | 15          |
| Underskrift av styrelse  | 15          |
| Teknisk underhållsplan   |             |
| Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 Kap 6 §   |             |
| Bilagor till Granskningsintyg  |             |

## Allmänt

Brf Slädentvå, org.nr 769639–6840 har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-10.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skellefteå kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Enligt totalentreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad (ABT 06) av Näiden Bygg AB, org.nr 556326–4216 på uppdrag av Enastående 2 AB, org.nr 559286–8920. Föreningen har övertagit Enastående 2 AB:s samtliga rättigheter och skyldigheter under totalentreprenadkontraktet.

Fastigheten Skellefteå Släden 6 förvärvas genom att föreningen köper samtliga aktier i Enastående 2 AB. Fastigheten kommer att överlåtas till bostadsrättsföreningen från Enastående Holding i Skellefteå AB, org.nr 559231–1798. Enastående 2 AB kommer att likvideras när fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen.

På fastigheten uppförs 54 bostadslägenheter. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är mars-juni 2024 i hus B, augusti 2024 i hus C och september - november 2024 i hus D.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p. bostadsrättslagen (1991:614) skall lämnas av GarBo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal avseende hushållsel och debiteras enligt separat mätare för varje lägenhet. Kostnaden för hushållsel beräknas till 100 kr/kvm/år vid 2,22 kr/kWh (dvs. 45 kWh/kvm per år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat på ett elpris om 60 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea.

Föreningen tillämpar redovisningsreglerna i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Beskrivning av förvärvet av fastigheten

Föreningen förvärvar fastigheten Skellefteå Släden 6 genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Enstående 2 AB med org.nr 559286–8920.

Förvärvet sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref. 61 samt Regeringsrätten dom i mål nr 1111–05 den 3 maj 2006. Bolaget kommer senare att likvideras. I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Justeringen är av redovisningsmässig natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att om föreningen skulle vidareförsälja fastigheten blir köpeskillingen i princip föremål för beskattning i sin helhet. I sammanhanget bör dock påpekas att bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid vilket innebär att vidareförsäljning av fastigheten i princip enbart kan bli aktuell för det fall att föreningen försatts i konkurs eller likvidation. För det fall att bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara 171 500 000 kr. Beräknad kostnad för förvärvet av fastigheten framgår under punkten ”Beräknade kostnader för föreningens fastighet”.

## Beskrivning av fastigheten

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Skellefteå Släden 6  |
| Adress:               | Villagatan 17 och Villagatan 19, 931 62 Skellefteå                               |
| Fastighetens areal:   | 4 849 m <sup>2</sup>   |
| Detaljplan:           | Dnr: 2482K-P2021/7   |
| Bygglov:              | 2021-10-13 Dnr: 2021.3236  |
| Startbesked:          | 2023-03-13 Dnr: 2021.3236  |
| Byggstart:            | maj 2022   |
| Antal byggnader:      | 3 st   |
| Antal våningar        | 5 st   |
| Byggnadsår:           | 2022–2024  |
| Antal lägenheter:     | 54 st  |
| Parkeringsplatser     | 26 st parkeringar i varmgarage samt 10 st parkeringar utomhus finns tillgängliga |
| BTA:                  | 5 602 m <sup>2</sup> (area uppmätt på ritning)                                   |
| BOA:                  | 4 108 m <sup>2</sup> (area uppmätt på ritning)                                   |

BOA är fastighetens bostadsarea och avser den yta i ett hus som är användningsbar för boende. BTA (Bruttoarean) är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

### Servitut m.m.

Fastigheten belastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

### Parkeringsgarage och parkeringsplatser m.m.

Föreningen är tillsammans med Brf Slädenett, org.nr 769639–6857, delägare i aktiebolaget Slädentre AB, org.nr 559363–9551. Brf Slädentvå äger fastigheten Skellefteå Släden 6 ("Parkeringsfastigheten"). På Parkeringsfastigheten har det uppförts ett underjordiskt garage med 58 garageplatser samt anlagts 30 utomhusparkeringar ovan jord. Garaget utgör byggnad på ofri grund och ägs av Slädentre AB. Enstående 2 AB har finansierat 50 % av uppförandekostnaderna av garaget och anläggningen av parkeringsplatser på Parkeringsfastigheten. Genom finansieringen fick Enstående 2 AB en fordran på Slädentre AB om 12 585 516 kronor. I samband med föreningens förvärv av Enstående 2 AB kommer föreningen att

överta Enastående 2 AB:s fordran på Släentre AB. Släentre AB ska månadsvis erlægga ränta till föreningen med ett belopp som motsvarar en årlig ränta om 4 procent på skuldbeloppet. Föreningens årliga ränteintäkt från Släentre AB beräknas uppgå till 503 422 kronor per år. Enastående Holding i Skellefteå AB, org.nr 559231-1798 har genom borgensåtagande garanterat Släentre ABs betalningar enligt skuldebrevet till föreningen.

De parkeringsplatser i garaget och ovan jord som Släentre AB hyr ut är tillgängliga för allmänheten.

Bostadsrättsföreningen och Brf Slädenett äger 50 % av aktierna och rösterna i Släentre AB vardera. Bostadsrättsföreningen och Brf Slädenett har tecknat ett aktieägaravtal avseende ägandet genom vilket föreningen säkerställt att dess medlemmar äger rätt att hyra 36 parkeringsplatser av Släentre AB varav 26 i garage under jord och 10 platser utomhus ovan jord. Priset för parkeringsplatserna kommer initialt att vara 1 200 kr per månad (exkl. moms) för parkeringsplats i garage och 800 kronor per månad (exkl. moms) för parkering utomhus.

Om utdelningsbart överskott uppstår i Släentre AB ska resultatet enligt aktieägaravtalet fördelas mellan föreningen och Brf Slädenett på så vis att föreningen erhåller rätt till utdelning om 40,9 procent av överskottet och Brf Slädenett erhåller 59,1 procent av överskottet. Det beräknas inte uppkomma något utdelningsbart överskott för Släentre AB.

## **Förråd**

Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade på plan 5.

## Beskrivning av föreningens byggnad

|                    |   |
|--------------------|---|
| Utformning:        | Tre fristående byggnader i 5 plan varav plan 5 är inredd vind. Teknikrum och tvättstuga är beläget på vindsvåningen i var och en av byggnaderna. Ingen källare. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. |
| Grundläggning:     | Grundmurar av betong.   |
| Stomme:            | Betong/Trä.   |
| Bjälklag:          | Betong/Trä  |
| Balkonger:         | Betonggolv, helglasning från golv till tak med utanförliggande pinnräcke i aluminium.   |
| Ytterväggar:       | Isolerad stålstomme med fasadskiva i cementbaserad epoxi.   |
| Yttertak:          | Betong/Trä belagt med erforderligt tätskikt.  |
| Fönster:           | Treglasfönster trä/aluminium.   |
| Entrédörrar:       | Aluminium.  |
| Trapphus:          | Keramiskt golv, målade väggar och tak, handledare av trä.   |
| Hiss:              | Kone linhissar.   |
| Värme:             | Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum.  |
| Vatten och avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.   |
| El:                | Fastighetsmätare i elcentralerna.   |
| Ventilation:       | Mekanisk till och frånluft med återvinning.   |
| Bredband:          | Skellefteå Kraft.   |
| Sophantering:      | Uppsamlingskärl med sopsortering i en gemensam anläggning på innergården.   |
| Tvättstugor:       | Gemensamt i varje byggnad på vindplanet.  |
| Förråd:            | Troax UR 350 nätväggar, dörr med låsklinka i varmt utrymme på våning 5.   |

## Beskrivning av bostadslägenheter

### Rumsbeskrivning

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Entréutrymme/hall:</b> | Klinkergolv och parkett, målade väggar och tak.   |
| <b>Kök</b>                | Parkettgolv, elspis, kyl/frysenhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak och väggar. |
| <b>Våtutrymme</b>         | Klinker och kakel på golv och väggar, dusch, tvättställ, wc-stol.   |
| <b>Vardagsrum</b>         | Parkettgolv, målade tak och väggar.   |
| <b>Övriga rum</b>         | Parkettgolv, tapetserade väggar och målade tak samt garderober i sovrum.  |

Beskrivningen är upprättad 2024-03-26 med reservation för ändringar. Eventuella ändringar utförs med likvärdigt utförande vad gäller fabrikat, design, funktion och kvalité. Denna förteckning gäller före illustrativa säljbilder.

### Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarens hemförsäkring, rättsskydd, ansvar och en ansvarsförsäkring för styrelsearbete. Kostnaden för bostadsrättsinnehavarens individuella hemförsäkring har uppskattats till cirka 1 000 – 2 000 kronor per lägenhet och år.



## Beräknade kostnader för föreningens fastighet

### Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Förvärv av Skellefteå Släden 6 (inklusive förvärv av Enastående 2 AB)   | 105 705 322 kr        |
| Beräknad entreprenadkostnad inkl. finansiering av 50 % av uppförandekostnaderna av garaget och anläggningen av parkeringsplatser på Parkeringsfastigheten | 78 460 663 kr         |
| Stämpelskatt inklusive expeditionsavgift vid förvärv av Skellefteå Släden 6 $1,5 \% \times 105\,705\,322 + 825$ kr  | 1 586 405 kr          |
| Pantbrevskostnad  | 1 045 447 kr          |
| Föreningsbildning   | 300 000 kr            |
| Anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till:  | <b>187 097 837 kr</b> |
| Likviditetsreserv:  | 1 005 204 kr          |
| Summa att finansiera:   | <b>188 103 041 kr</b> |

Slutlig anskaffningskostnad för fastigheten har beräknats till 187 097 837 kronor. Styrelsen avser att ansöka om tillstånd att upplåta bostadsrätt hos Bolagsverket och säkerhet skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet kommer föreningen att teckna en fullvärdesförsäkring som även innehåller en styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärde för 2024 har ej fastställts men kan uppskattas för värdeområde 2482030 enligt Skatteverkets beräkningsmall till:

|               |               |
|---------------|---------------|
| Markvärde     | 12 200 000 kr |
| Byggnadsvärde | 77 000 000 kr |
| Totalt värde  | 89 200 000 kr |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Fastighetsskatt/fastighetsavgift år 16 beräknas till maxbeloppet om 1 630 kr uppräknat med 2 % per år och uppgår till ca 118 463 kronor.

## Finansieringsplan

### Finansiering

Föreningen kommer att uppta lån om 52 668 041 kr.

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Insats             | 117 431 814 kr |
| Upplåtelseavgifter | 18 003 186 kr  |
| Belåning           | 52 668 041 kr  |
| <hr/>              |                |
| Total investering  | 188 103 041 kr |
| <hr/>              |                |
| Likviditetsreserv  | 1 005 204 kr   |

### Översikt belåning

Föreningens lån antas placeras enligt nedan:

|               | <u>Bindningstid</u> | <u>Belåning</u>   | <u>Räntesats</u> | <u>Ränta</u>        | <u>Amortering</u> |
|---------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Lån 1         | 3 år                | 17 556 041        | 3,89 %           | 682 930 kr          | 175 560 kr        |
| Lån 2         | 4 år                | 17 556 000        | 3,86 %           | 677 662 kr          | 175 560 kr        |
| Lån 3         | 5 år                | 17 556 000        | 3,88 %           | 681 173 kr          | 175 560 kr        |
| <b>Summa:</b> |                     | <b>52 668 041</b> | <b>3,877 %</b>   | <b>2 041 764 kr</b> | <b>526 680 kr</b> |

Räntan är redovisad med offert från Nordea daterad 2024-03-14 som grund. Räntesatsen är en genomsnittsränta baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev. Fördelning av insatser och upplåtelseavgifter framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,0 procent.

## Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

| Intäkter                             | Belopp |                     |
|--------------------------------------|--------|---------------------|
| Årsavgifter <sup>1</sup>             |        | 3 347 450 kr        |
| Debitering bredband, TV och telefoni |        | 154 710 kr          |
| Ränteintäkter från parkeringsbolag   |        | 503 422 kr          |
| <b>Summa beräknade intäkter:</b>     |        | <b>4 005 582 kr</b> |

| Kostnader  | Belopp       | Summa               |
|--|--------------|---------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>                            |              |                     |
| Räntor   | 2 041 764 kr |                     |
| Avskrivningar                                      | 1 870 978 kr | <b>3 912 742 kr</b> |
| <b>Avsättningar</b>                                |              |                     |
| Avsättning till underhåll                          | 156 077 kr   | <b>156 077 kr</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                             |              |                     |
| Försäkring   | 75 000 kr    |                     |
| Städning/Snöröjning                                | 150 000 kr   |                     |
| Fastighetsskötsel                                  | 225 000 kr   |                     |
| Administration                                     | 145 000 kr   |                     |
| Renhållning  | 150 000 kr   |                     |
| Fastighetsel                                       | 90 000 kr    |                     |
| Vattenförbrukning                                  | 97 500 kr    |                     |
| Uppvärmning  | 340 000 kr   |                     |
| Bredband   | 16 200 kr    | <b>1 288 700 kr</b> |
| <b>Summa beräknade kostnader och avsättningar:</b> |              | <b>5 357 519 kr</b> |

Föreningen ska enligt lag göra planenliga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningens avskrivning beräknas i enlighet med K3-regelverket. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade på en period om 100 år. Bedömningen av de löpande driftskostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Driftskostnaderna är beräknade med schablonvärden efter hänsyn taget till fastighetens preliminära ytor, beskaffenhet och energideklaration. Där det är möjligt har kommunala taxor eller offerter från leverantörer används som grund. Framtida faktiska kostnader är beroende av väder och de boendes konsumtionsmönster.

Till denna ekonomiska plan biläggs en teknisk underhållsplan som utvisar beräknade underhålls- och återinvesteringsbehov för föreningens fastighet under de närmaste femtio åren. Styrelsen ska upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med sådan underhållsplan. Avsättningen bedöms uppgå per år till 38 kr/m<sup>2</sup> BOA.

<sup>1</sup> I årsavgiften ingår värme samt varm- och kallvatten.

## Beräkning av föreningens årliga intäkter och fastställande av andelstal och insats

I enlighet vad som föreskrivs i föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal motsvarar vad som belöper på bostadsrätten av föreningens löpande in- och utgifter samt avsättning till fonder. Insatserna redovisade som andelstal motsvarar lägenhetens bostadsarea.

Arean för lägenheterna har uppmätts på ritning. Andelstalen kan komma att justeras utifrån uppmätning av den slutligen uppförda byggnaden. Årsavgifterna nedan innefattar avgift för värme samt varm- och kallvatten.

I följande tabell redovisas samtliga lägenheters uppgifter:

| Lgh nr | Kvm  | Antal rum | Andelstal % | Insats kronor | Upplätelseavgift | tot insats  | Kr /m2 | Årsavgift | Månadsavgift | Boendekostnad |         |
|--------|------|-----------|-------------|---------------|------------------|-------------|--------|-----------|--------------|---------------|---------|
|        |      |           |             |               |                  |             |        |           |              | brutto        | netto   |
| A101   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| A102   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| A103   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| A104   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| A201   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 205 538          | 2 550 000   | 31 098 | 66 830    | 5 570        | 14 070        | 11 520  |
| A203   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 200 025          | 2 250 000   | 31 381 | 58 436    | 4 870        | 12 370        | 10 120  |
| A202   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 225 025          | 2 275 000   | 31 729 | 58 436    | 4 870        | 12 453        | 10 178  |
| A204   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 250 538          | 2 595 000   | 31 646 | 66 830    | 5 570        | 14 220        | 11 625  |
| A301   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 350 538          | 2 695 000   | 32 866 | 66 830    | 5 570        | 14 553        | 11 858  |
| A303   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 445 025          | 2 495 000   | 34 798 | 58 436    | 4 870        | 13 187        | 10 692  |
| A302   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 475 025          | 2 525 000   | 35 216 | 58 436    | 4 870        | 13 287        | 10 762  |
| A304   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 380 538          | 2 725 000   | 33 232 | 66 830    | 5 570        | 14 653        | 11 928  |
| A404   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 605 538          | 2 950 000   | 35 976 | 66 830    | 5 570        | 15 403        | 12 453  |
| A403   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 500 025          | 2 550 000   | 35 565 | 58 436    | 4 870        | 13 370        | 10 820  |
| A402   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 545 025          | 2 595 000   | 36 192 | 58 436    | 4 870        | 13 520        | 10 925  |
| A401   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 550 538          | 2 895 000   | 35 305 | 66 830    | 5 570        | 15 220        | 12 325  |
| A501   | 74,8 | 3         | 1,821148%   | 2 138 607     | 556 393          | 2 695 000   | 36 029 | 60 962    | 5 081        | 14 064        | 11 369  |
| A502   | 85,3 | 4         | 2,076790%   | 2 438 812     | 711 188          | 3 150 000   | 36 928 | 69 520    | 5 794        | 16 294        | 13 144  |
| B101   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| B102   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| B103   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| B104   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| B201   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 205 538          | 2 550 000   | 31 098 | 66 830    | 5 570        | 14 070        | 11 520  |
| B203   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 200 025          | 2 250 000   | 31 381 | 58 436    | 4 870        | 12 370        | 10 120  |
| B202   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 225 025          | 2 275 000   | 31 729 | 58 436    | 4 870        | 12 453        | 10 178  |
| B204   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 250 538          | 2 595 000   | 31 646 | 66 830    | 5 570        | 14 220        | 11 625  |
| B301   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 350 538          | 2 695 000   | 32 866 | 66 830    | 5 570        | 14 553        | 11 858  |
| B303   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 445 025          | 2 495 000   | 34 798 | 58 436    | 4 870        | 13 187        | 10 692  |
| B302   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 475 025          | 2 525 000   | 35 216 | 58 436    | 4 870        | 13 287        | 10 762  |
| B304   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 380 538          | 2 725 000   | 33 232 | 66 830    | 5 570        | 14 653        | 11 928  |
| B404   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 605 538          | 2 950 000   | 35 976 | 66 830    | 5 570        | 15 403        | 12 453  |
| B403   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 500 025          | 2 550 000   | 35 565 | 58 436    | 4 870        | 13 370        | 10 820  |
| B402   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 545 025          | 2 595 000   | 36 192 | 58 436    | 4 870        | 13 520        | 10 925  |
| B401   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 550 538          | 2 895 000   | 35 305 | 66 830    | 5 570        | 15 220        | 12 325  |
| B501   | 74,8 | 3         | 1,821148%   | 2 138 607     | 556 393          | 2 695 000   | 36 029 | 60 962    | 5 081        | 14 064        | 11 369  |
| B502   | 85,3 | 4         | 2,076790%   | 2 438 812     | 711 188          | 3 150 000   | 36 928 | 69 520    | 5 794        | 16 294        | 13 144  |
| C101   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| C102   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| C103   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| C104   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 25               | 2 050 000   | 28 591 | 58 436    | 4 870        | 11 703        | 9 653   |
| C201   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 205 538          | 2 550 000   | 31 098 | 66 830    | 5 570        | 14 070        | 11 520  |
| C203   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 200 025          | 2 250 000   | 31 381 | 58 436    | 4 870        | 12 370        | 10 120  |
| C202   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 225 025          | 2 275 000   | 31 729 | 58 436    | 4 870        | 12 453        | 10 178  |
| C204   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 250 538          | 2 595 000   | 31 646 | 66 830    | 5 570        | 14 220        | 11 625  |
| C301   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 350 538          | 2 695 000   | 32 866 | 66 830    | 5 570        | 14 553        | 11 858  |
| C303   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 445 025          | 2 495 000   | 34 798 | 58 436    | 4 870        | 13 187        | 10 692  |
| C302   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 475 025          | 2 525 000   | 35 216 | 58 436    | 4 870        | 13 287        | 10 762  |
| C304   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 380 538          | 2 725 000   | 33 232 | 66 830    | 5 570        | 14 653        | 11 928  |
| C404   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 605 538          | 2 950 000   | 35 976 | 66 830    | 5 570        | 15 403        | 12 453  |
| C403   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 500 025          | 2 550 000   | 35 565 | 58 436    | 4 870        | 13 370        | 10 820  |
| C402   | 71,7 | 3         | 1,745672%   | 2 049 975     | 545 025          | 2 595 000   | 36 192 | 58 436    | 4 870        | 13 520        | 10 925  |
| C401   | 82   | 4         | 1,996445%   | 2 344 462     | 550 538          | 2 895 000   | 35 305 | 66 830    | 5 570        | 15 220        | 12 325  |
| C501   | 74,8 | 3         | 1,821148%   | 2 138 607     | 556 393          | 2 695 000   | 36 029 | 60 962    | 5 081        | 14 064        | 11 369  |
| C502   | 85,3 | 4         | 2,076790%   | 2 438 812     | 711 188          | 3 150 000   | 36 928 | 69 520    | 5 794        | 16 294        | 13 144  |
| 4107   |      |           | 100,00%     | 117 431 814   | 18 003 186       | 135 435 000 |        | 3 347 450 | 278 985      | 730 435       | 595 000 |

## Nyckeltal

### Nyckeltal i kronor per kvm BOA

|   |        |                    |
|---|--------|--------------------|
| Insatser/Upplåtelseavgifter   | 32 977 | kr/ m <sup>2</sup> |
| Belåning  | 12 824 | kr/ m <sup>2</sup> |
| Driftskostnad år 1  | 314    | kr/ m <sup>2</sup> |
| Årsavgifter   | 815    | kr/ m <sup>2</sup> |
| Kassaflöde  | 36     | kr/ m <sup>2</sup> |
| Intäkter P-bolag  | 123    | kr/ m <sup>2</sup> |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar  | 494    | kr/ m <sup>2</sup> |
| Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat <sup>2</sup> | 157    | kr/ m <sup>2</sup> |

Komponentavskrivning kommer att ske och eftersom uppdelningen inte är helt klar beräknas avskrivningen schablonmässigt till 1 % av fastighetens anskaffningskostnad årligen. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet.

### Övriga nyckeltal

|                                       |        |                    |
|---------------------------------------|--------|--------------------|
| Anskaffningskostnad fastighet per BTA | 33 398 | kr/ m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|--------|--------------------|

---

<sup>2</sup> Baseras på beräknad kostnad för hushållsel, hemförsäkring samt bredband, el och telefoni.

## Ekonomisk prognos

| Ekonomisk prognos  | År 1              | År 2              | År 3              | År 4              | År 5              | År 6              | År 10             | År 16             | År 20             |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Intäkter</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Årsavgifter medlemmar  | 3 347 450         | 3 380 924         | 3 414 733         | 3 448 881         | 3 483 369         | 3 518 203         | 3 661 056         | 3 886 285         | 4 044 084         |
| Debitering bredband, tv, telefoni                              | 154 710           | 157 804           | 160 960           | 164 179           | 167 463           | 170 812           | 184 893           | 208 219           | 225 383           |
| Ränteintäkter P-bolag  | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           | 503 422           |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>4 005 582</b>  | <b>4 042 151</b>  | <b>4 079 116</b>  | <b>4 116 482</b>  | <b>4 154 255</b>  | <b>4 192 438</b>  | <b>4 349 371</b>  | <b>4 597 927</b>  | <b>4 772 889</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>   | <b>-1 288 700</b> | <b>-1 314 474</b> | <b>-1 340 763</b> | <b>-1 367 579</b> | <b>-1 394 930</b> | <b>-1 422 829</b> | <b>-1 540 116</b> | <b>-1 734 421</b> | <b>-1 877 393</b> |
| Övriga externa kostnader                                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | -118 463          | -128 229          |
| Avskrivning  | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        | -1 870 978        |
| Räntenetto   | -2 041 764        | -2 021 347        | -2 000 929        | -1 980 511        | -1 960 094        | -1 939 676        | -1 858 006        | -1 735 500        | -1 653 829        |
| <b>Summa kostnader</b>   | <b>-5 201 443</b> | <b>-5 206 799</b> | <b>-5 212 671</b> | <b>-5 219 069</b> | <b>-5 226 003</b> | <b>-5 233 483</b> | <b>-5 269 100</b> | <b>-5 459 362</b> | <b>-5 530 429</b> |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-1 195 861</b> | <b>-1 164 648</b> | <b>-1 133 555</b> | <b>-1 102 586</b> | <b>-1 071 748</b> | <b>-1 041 046</b> | <b>-919 728</b>   | <b>-861 435</b>   | <b>-757 539</b>   |
| Avsättning till underhållsfond                                 | -156 077          | -159 199          | -162 383          | -165 631          | -168 943          | -172 322          | -186 527          | -210 060          | -227 375          |
| <b>Fritt eget kapital ackumulerat</b>                          | <b>-1 351 938</b> | <b>-1 323 847</b> | <b>-1 295 938</b> | <b>-1 268 217</b> | <b>-1 240 691</b> | <b>-1 213 368</b> | <b>-1 106 255</b> | <b>-1 071 495</b> | <b>-984 915</b>   |
| <b>Kassaflöde</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Intäkter   | 4 005 582         | 4 042 151         | 4 079 116         | 4 116 482         | 4 154 255         | 4 192 438         | 4 349 371         | 4 597 927         | 4 772 889         |
| Kostnader  | -5 201 443        | -5 206 799        | -5 212 671        | -5 219 069        | -5 226 003        | -5 233 484        | -5 269 100        | -5 459 362        | -5 530 429        |
| Återföring avskrivningar                                       | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         | 1 870 978         |
| Amortering   | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          | -526 680          |
| Investeringar  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa kassaflöde</b>  | <b>148 437</b>    | <b>179 649</b>    | <b>210 743</b>    | <b>241 712</b>    | <b>272 550</b>    | <b>303 252</b>    | <b>424 570</b>    | <b>482 863</b>    | <b>586 759</b>    |
| Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital | 148 437           | 328 087           | 538 829           | 780 541           | 1 053 092         | 1 356 344         | 2 873 424         | 5 924 362         | 8 116 946         |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond                 | -2 027 056        | -2 030 177        | -2 033 361        | -2 036 609        | -2 039 922        | -2 043 300        | -2 057 505        | -2 081 038        | -2 098 354        |

I ovanstående ekonomisk prognos har inflationen antagits till 2 % per år.

## Känslighetsanalys årsavgifter

| Känslighetsanalys                    | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 10     | År 16     | År 20     |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflations- och räntenivå     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift enligt ovanstående prognos | 3 347 450 | 3 380 924 | 3 414 733 | 3 448 881 | 3 483 369 | 3 518 203 | 3 661 056 | 3 886 285 | 4 044 084 |
| <b>Årsavgifter om:</b>               |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Dagens inflationsnivå och            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 1. Dagens räntenivå +1%              | 3 874 130 | 3 902 338 | 3 930 880 | 3 959 761 | 3 988 983 | 4 018 549 | 4 140 335 | 4 333 963 | 4 470 695 |
| 2. Dagens räntenivå +2%              | 4 400 810 | 4 423 751 | 4 447 027 | 4 470 641 | 4 494 596 | 4 518 896 | 4 619 615 | 4 781 642 | 4 897 306 |
| 3. Dagens räntenivå -1%              | 2 820 769 | 2 859 510 | 2 898 586 | 2 938 001 | 2 977 756 | 3 017 857 | 3 181 777 | 3 438 607 | 3 617 473 |
| Dagens räntenivå och                 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%         | 3 355 316 | 3 388 790 | 3 430 545 | 3 472 717 | 3 515 310 | 3 558 330 | 3 734 753 | 4 012 910 | 4 207 792 |
| 2. Dagens inflationsnivå +2%         | 3 363 182 | 3 396 657 | 3 446 514 | 3 497 030 | 3 548 214 | 3 600 078 | 3 814 525 | 4 158 361 | 4 403 432 |
| 3. Dagens inflationsnivå +3%         | 3 371 049 | 3 404 523 | 3 462 640 | 3 521 824 | 3 582 100 | 3 643 495 | 3 900 805 | 4 325 207 | 4 636 825 |
| 3. Dagens inflationsnivå -1%         | 3 339 583 | 3 373 058 | 3 399 079 | 3 425 516 | 3 452 372 | 3 479 650 | 3 593 025 | 3 776 201 | 3 907 340 |

## Särskilda förhållanden

- Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
- För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.
- Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens förvärv kommer att vara känd efter slutbesiktning av fastigheten och utfärdande av slutbesked. Styrelsen avser att ansöka om tillstånd att upplåta bostadsrätt hos Bolagsverket och säkerhet skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Skellefteå 2024-03-26

Bostadsrättsföreningen Slädentvå



Anders Bergqvist



Daniel Johansson



Thomas Viklund

# Verifikat

Transaktion 09222115557513804964

## Dokument

**Ekonomisk plan - Slädentvå (2024-03-26)**  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-03-26 14:29:18 CET (+0100) av Emil Kristoffersson (EK)  
Färdigställt 2024-03-27 07:41:30 CET (+0100)

## Initierare

**Emil Kristoffersson (EK)**  
Advokatbyrån Kaiding KB  
emil.kristoffersson@kaiding.se  
+46706569620

## Signerare

**Anders Bergqvist (AB)**  
Bostadsrättsföreningen Slädentvå  
Personnummer 700423-3958  
anders.bergqvist@naidenbostad.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Bergqvist', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS BERGQVIST"  
Signerade 2024-03-26 14:51:28 CET (+0100)

**Daniel Johansson (DJ)**  
Bostadsrättsföreningen Slädentvå  
Personnummer 710602-8975  
daniel.johansson@naidenbygg.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Johansson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL JOHANSSON"  
Signerade 2024-03-27 07:41:30 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557513804964

**Thomas Viklund (TV)**

Bostadsrättsföreningen Slädentvå

Personnummer 840119-8950

thomas.wiklund@naidenbygg.se



A blue handwritten signature, appearing to be 'TV', is written over a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS VIKLUND"*

*Signerade 2024-03-26 15:58:57 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

