

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen

# Slädentvå, Skellefteå

Org.nr 769639-6840

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	3
3	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.....	6
4	FINANSIERINGSPLAN .....	6
5	BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR .....	7
6	NYCKELTAL.....	8
7	EKONOMISK PROGNOZ .....	9
8	KÄNSLIGHETSANALYS .....	9
9	LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	11
10	UNDERSKRIFTER .....	11

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Slädentvå med org.nr. 769639-6840 som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-10

Bostadsrättsföreningen har till ändamål – **att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen en medlem har på grund av upplåtelsen.**

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 54 lägenheter på fastigheten Släden 6 i Skellefteå.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett bolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Släden 6 i Skellefteå. BRF förvärvar sedan fastigheten (Interntransaktion) från bolaget. Bolaget kommer därefter säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktigt vinst. Fastighetens skattemässige värde bedöms till 171 500 000 kr.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

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

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av Enastående 2 AB.

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

Bostadsrättsföreningen kommer att bli äkta.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Skellefteå Släden 6, Slädgatan 5 931 62 Skellefteå
Tomtarea	1460 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	3
Ägarstatus	Äganderätt
Byggnadsår	maj 2022 till november 2024, Bygglov är beviljat 2021-10-13

### Planförhållanden

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
	2482K-P2021/7	A3-1155	2020-04-29
Planer	Detaljplan		
Servitut/G:A	Inga registrerade		

Husens utformning	Tre byggnader fristående i 5 plan varav plan 5 är inredd vind. Teknikrum och tvättstuga på vindsplanet i vart och ett. Ingen källare. Parkering ute/under skärmtak. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bostadslägenheter	54 lägenheter om sammanlagt 4108 m <sup>2</sup> . Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.
Parkering	På fastigheten finns 40 st parkeringsplatser

### Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum.
Ventilation	Mekanisk till och frånluft med återvinning.
El	Fastighetsmätare i elcentralerna.
Tvättstugor	Gemensamt i varje byggnad på vindsplanet
Sophantering	Uppsamlingskärn med sopsortering i gemensamhetsanläggningen på innergården.
Bredband	Skellefteå kraft

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong.
Stomme	Betong/Trä
Bjälklag	Betong/Trä
Yttertak	Betong/Trä belagt med erforderligt tätskikt.
Fasader	Isolerad stålstomme med fasadskiva i cementbaserad epoxi.
Fönster	Treglasfönster trä/aluminium
Portar/dörrar	Entredörrar i aluminium. Lägenhetsdörrar i trä.
Trapphus, entre'	Keramiskt golv, målade väggar och tak, handledare av trä.

### Lägenhetsbeskrivning

Entreutrymme/hall	Klinkergolv och parkett, målade väggar och tak
Kök	Parkettgolv, elspis, kyl/frys enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak o väggar.
Våtutrymme	Klinker och kakel på golv och väggar, dusch, tvättställ, wc-stol.
Vardagsrum	Parkettgolv, målade tak och väggar.

Övriga rum

Parkettgolv, tapetserade väggar och målade tak, garderober i sovrum.

### 3 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad anskaffningskostnad inklusive mervärdesskatt, 187 097 837  
anslutningsavgifter, tomtkostnad, lagfarts och  
inskrivningskostnader

---

Att finansiera 187 097 837

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är beräknat till 42 000 000 kr fördelat på 42 000 000 kr bostäder varav mark 11 000 000 kr och 0 kr lokaler varav mark 0 kr.

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

### 4 FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta	Amortering
Lån	52 668 041	1-5 år (10)	2,5%	1 316 701	526 680
Insatser	117 431 814				
Upplåtelseavgifter	18 003 186				
Summa finansiering	188 103 041				

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.

Fördelningen av insatser och upplåtelseavgifter framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,0%

## 5 BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

<b>Kostnader</b>	<b>Belopp</b>	<b>Summa</b>
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntor	1 316 701	
Avskrivningar	1 870 978	3 187 679
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till underhåll <sup>1)</sup>	184 829	<b>184 829</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Försäkring	75 000	
Städning/Snöröjning/Fastighetsskötsel	375 000	
Administration	145 000	
Vatten - och avloppsavgifter/Renhållning	247 500	
Fastighetsel	90 000	
Värme och varmvatten	340 000	
Bredband	16 200	1 288 700
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt lokaler	0	0
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>4 661 208</b>

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar enligt på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Föreningens avskrivning beräknas i enlighet med K3-regelverket. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade på en period av 100 år. Årligt avskrivningsbelopp 1 870 978 kr.

<b>Intäkter</b>	<b>Belopp</b>
Årsavgifter <sup>2)</sup>	2 813 501
Debitering bredband, tv, telefoni	154 710
Hyra parkering <sup>3)</sup>	432 000
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>3 400 211</b>

1) I avvaktan på att föreningen upprättar en underhållsplan för fastigheten är avsättningen schablonberäknad till 184 829kr per år (45 kr/kvm).

2) I årsavgiften ingår värme samt varm- och kallvatten. Avgift för hushållsel, bredband, tv och telefoni tillkommer. Kostnaden för hushållsel och hemförsäkring varierar beroende på det enskilda hushållet men uppskattas till ca 3000 kr per år.

3) Parkeringarna är endast avsedda för boendeparkering så därför är intäkten beräknad momsfri

## 6 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	45 553
Belåning per kvm år 1	12 823
Insats/upplåtelseavgift per kvm	32 974
Driftskostnad per kvm	314
Årsavgift per kvm	685
Avsättning underhåll per kvm	45
Kassaflöde per kvm	65
Avskrivning per kvm	456



## 7 EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 11	År 16
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter medlemmar	2 813 501	2 841 636	2 870 052	2 898 752	2 927 740	2 957 017	2 986 587	3 016 453	3 107 855	3 266 387
Bredband, telefoni	154 710	157 804	160 960	164 179	167 463	170 812	174 229	177 713	188 591	208 219
Parkering	432 000	436 320	440 683	445 090	449 541	454 036	458 577	463 162	477 197	501 539
Summa intäkter	3 400 211	3 435 760	3 471 695	3 508 022	3 544 744	3 581 866	3 619 393	3 657 329	3 773 642	3 976 145
Driftkostnader	-1 288 700	-1 314 474	-1 340 763	-1 367 579	-1 394 930	-1 422 829	-1 451 286	-1 480 311	-1 570 918	-1 734 421
Övriga externa kostnader*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-110 396
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	-1 870 978
Räntenetto	-1 316 701	-1 303 534	-1 290 367	-1 277 200	-1 264 033	-1 250 866	-1 237 699	-1 224 532	-1 185 031	-1 119 196
Summa kostnader	-4 476 379	-4 488 986	-4 502 109	-4 515 757	-4 529 942	-4 544 673	-4 559 963	-4 575 822	-4 626 927	-4 834 991
<b>Årets resultat</b>	-1 076 169	-1 053 227	-1 030 414	-1 007 735	-985 198	-962 807	-940 570	-918 493	-853 285	-858 846
Avsättning till underhållsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fritt eget kapital ackumulerat</b>	-1 260 997	-1 241 752	-1 222 709	-1 203 877	-1 185 262	-1 166 873	-1 148 717	-1 130 802	-1 078 590	-1 107 601
<b>Kassaflöde</b>										
Intäkter	3 400 211	3 435 760	3 471 695	3 508 022	3 544 744	3 581 866	3 619 393	3 657 329	3 773 642	3 976 145
Kostnader	-4 476 379	-4 488 986	-4 502 109	-4 515 757	-4 529 942	-4 544 673	-4 559 963	-4 575 822	-4 626 927	-4 834 991
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	1 870 978
Amortering	-526 680	-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	0
Summa kassaflöder	268 129	291 071	313 884	336 563	359 100	381 491	403 728	425 805	491 013	485 452
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	268 129	559 200	873 085	1 209 647	1 568 748	1 950 238	2 353 966	2 779 771	4 187 956	6 849 186
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	-2 055 807	-2 059 503	-2 063 274	-2 067 120	-2 071 043	-2 075 044	-2 079 125	-2 083 288	-2 096 283	-2 119 733
<b>Ränteantagande</b>	2,5%									
<b>Inflationsantagande</b>	2,0%									
<b>Hyresantagande</b>	2,0%									
<b>Taxeringsvärde</b>	42 000 000	42 840 000	43 696 800	44 570 700	45 462 100	46 371 300	47 298 700	48 244 700	51 197 700	56 526 400
*) I Övriga externa kostnader ingår fastighetsavgift. Fastighetsavgift för nybyggda bostäder tas ut från och med det 16:e året.										

## 8 KÄNSLIGHETSANALYS


	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 11	År 16
Dagens inflations- och räntenivå										
Årsavgift enligt ovanstående prognos	2 752 494	2 780 019	2 807 819	2 835 897	2 864 256	2 892 899	2 921 828	2 951 046	3 040 466	3 195 560
Årsavgifter om:										
<b>Dagens inflationsnivå och</b>										
1. Dagens räntenivå +1%	3 278 969	3 301 229	3 323 765	3 346 578	3 369 672	3 393 050	3 416 714	3 440 668	3 514 293	3 643 064
2. Dagens räntenivå +2%	3 805 444	3 822 439	3 839 710	3 857 259	3 875 088	3 893 201	3 911 601	3 930 290	3 988 121	4 090 568
3. Dagens räntenivå -1%	2 226 019	2 258 809	2 291 874	2 325 217	2 358 840	2 392 748	2 426 941	2 461 424	2 566 638	2 748 056
<b>Dagens räntenivå och</b>										
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 761 562	2 789 087	2 826 047	2 863 375	2 901 077	2 939 157	2 977 616	3 016 461	3 135 341	3 341 532
2. Dagens inflationsnivå +2%	2 770 631	2 798 156	2 844 455	2 891 403	2 939 009	2 987 283	3 036 236	3 085 879	3 239 058	3 509 206
3. Dagens inflationsnivå -1%	2 743 426	2 770 951	2 789 773	2 808 963	2 828 523	2 848 455	2 868 760	2 889 441	2 953 756	3 068 656

## 9 LÄGENHETSFÖRTECKNING


Enligt bilaga 1.

## 10 UNDERSKRIFTER

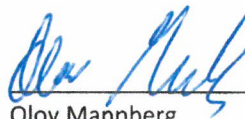
Skellefteå den 18/1 2022



Daniel Johansson



Anders Bergqvist



Olov Mannberg

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Slädentvä*, organisationsnummer 769639-6840, daterad 2022-01-18 och lämnar följande intyg.

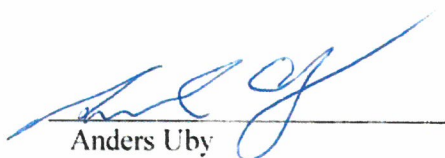
Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2022-01-19

  
Claes Mörk  
Jur.kand

  
Anders Uby  
Civ.ek.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsdatautdrag  
Beräkning av taxeringsvärde  
Situationsplan samt ritningar  
Lägenhetsförteckning  
Bygglov Skellefteå kommun 2021-10-13  
Bankoffert, Nordea, 2022-01-14