

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SLÄNDAN

ORG NR: (769639-7749)

Fk

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

R_k

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sländan org. nr. 769639-7749, i Norrköping kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att uppföra 35 st lägenheter i flerbostadshus för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet startade under kvartal 4 2020. Inflyttning beräknas preliminärt ske under kvartal 4 2022 och upplåtelse beräknas ske under kvartal 2 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Del av fastigheten Kroken 13 ägs för närvarande av Kroken etapp 2 i Norrköping Ekonomisk förening, org. nr. 769637-8418. Föreningen kommer förvärva del av fastigheten genom förvärv av den ekonomiska föreningen till marknadsvärde. Därefter fusioneras den ekonomiska föreningen upp i föreningen, Brf Sländan.

Gamlebro AB svarar under sex månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Därefter köper de eventuella osålda lägenheter.

Som garanti för föreningens skyldighet att återställa förskotten till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kroken 13 (fastigheten kommer innehas med äganderätt)
Adress:	Garvaregatan 4 A-B
Fastighetens areal:	Totalt ca 335 m ²
Lägenhetsarea:	2 970 (2917 BOA & 53 BIA) m ² , uppmätt på ritning
Bygglov:	2019-07-03
Byggnadsår	2020 - 2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Bostadslägenheter	35 lägenheter
Parkering	Parkeringshus Vårdtornet
Bilpool	Ja
Gemensamma utrymmen	Utrymningstrapphus, lobby, kulvert, barnvagnsförråd, cykelrum
Ventilation	Till- och frånluft med återvinning
Hiss	Två hissar med standardinredning, varav en räddningshiss
Grundläggning	Platsgjuten betong på palar
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong

FK

Yttertak	Takbeklädnad av tätskiktsmatta
Fasader	Betongelement med ingjutet tegel och synliga betongband
Fönster	Öppningsbara metallglaspartier med bröstning i emaljerat glas.
Trapphus, entré	Klinker på golv, målade väggar, undertak av träfibercementskivor. Säkerdörrar till lägenhet.
Tvättstuga	Ingen gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Miljörum i Låghuset. Nedkast för hushållsavfall vid Garvaregatan.
Övrigt	Öppet fibernät, bredbands-TV.

Z
K

Generell beskrivning av lägenheter

RUM	GOLV	VÄGGAR	TAK	ÖVRIGT
Entréhall	Klinker	Målas (gips alt betong)	Målas (betong)	
Vardagsrum	Ekparkett	Målas (gips alt betong)	Målas (betong)	
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målas (betong)	Tvättmaskin och torktumlare. Förberett för handdukstork.
Kök	Ekparkett	Målas (gips alt betong)	Målas (betong)	-
Sovrum	Ekparkett	Målas (gips alt betong)	Målas (betong)	
Klädkammare/ förråd inom lägenheten	Ekparkett	Målas (gips alt betong)	Målas (betong)	

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Beräknad slutlig anskaffningskostnad* **182 487 000 kr**

*Beloppet inkluderar även kostnader för markförvärv, entreprenad, fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan samt en likviditetsreserv om 150 000 kr.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Svenska Entreprenad & Förvaltnings AB:s entreprenad-försäkring.

D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt **43 797 000 kr**

Insatser **138 690 000 kr**

Summa beräknad finansiering **182 487 000 kr**

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån	43 797 000	3 mån - 5 år	2,50	1 094 925	364 975	1 459 900
Summa	43 797 000			1 094 925	364 975	1 459 900
Insatser	138 690 000					
Summa Finansiering	182 487 000					
Summa kapitalkostnad år 1 ⁵				varav amortering	364 975	1 459 900

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

120 000

Driftkostnader exklusive hushållsel och bredband. ⁶

920 000

Fastighetsavgift, bostäder. ⁷

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

2 499 900 kr

Avgår amorteringar

-364 975

Avgår avsättningar

-120 000

Avskrivningar ⁸

1 399 375

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

3 414 300 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstider och uppdelning av lån.

³ Antagen snittränta är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

⁴ Rak amortering enligt 120 årig amorteringsplan.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶ Kostnad för hushållsel betalas direkt till leverantören. Kostnaden beräknas till i genomsnitt 300 - 1000 kr per månad. Om TV, bredband och telefoni önskas tillkommer även en kostnad för det.

⁷ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

⁸ Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en avskrivnings tid på 100 år.

Föreningens driftskostnader, År 1

Driftskostnader	Föreningens kostnader
<i>förvaltningskostnader</i>	År 1
Ekonomisk förvaltning	50 000
Teknisk förvaltning	70 000
Styrelsearvoden	15 000
Revision	15 000
Renhållning	50 000
Fastighetsförsäkring	65 000
Sophantering	68 000
<i>förbrukningskostnader</i>	
Värme	347 000
Vatten	110 000
Hushållsel	Åvilar brh
IT, Kabel-TV, bredband	Åvilar brh
Löpande underhåll	30 000
Driftreserv	53 800
Bilpool	46 200
Summa	920 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- har eget abonnemang gällande hushållsel
- har eget avtal avseende IT, Kabel-TV samt bredband

Nyckeltal	kr/m ² BOA (2970)
Anskaffningskostnad inkl kassa	61 443
Lån	14 746
Insats	46 697
Årsavgift	842
Driftskostnad	310
Vatten ¹	37
Brh ber drift för hushållsel ²	71
Avsättning & amortering	163
Kassaflöde år 1 (likviditetsreserv ej inkl)	43

¹ Kostnaden för vatten är en driftkostnad och ett schablonbelopp kommer att debiteras medlemmarna. Lägenheterna förbereds för individuell mätning av vatten och föreningen kan debitera medlemmarna för faktisk förbrukning.

² Beräknat på ca 300 kr i månaden för en 2a, 600 kr i månaden för en 3a och 1000 kr i månaden för en 5a.

7
K

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

2 390 000

Årsavgift förbr. vatten

110 000

Summa beräknade intäkter år1

2 500 000 kr

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhets- area, ca ²	Antal rum ¹	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift Exkl. vatten (kr)	Månads -avgift ³ (kr)
	(m ²)					
802	77	2	2 200 000	2,646	63 228	5 269
801	97	2	2 900 000	3,184	76 103	6 342
902	78	2	2 250 000	2,672	63 871	5 323
901	83	2	2 800 000	2,807	67 090	5 591
1002	84	3	2 950 000	2,834	67 734	5 645
1001	84	3	3 500 000	2,834	67 734	5 645
1103	84	3	3 000 000	2,834	67 734	5 645
1102	70	2	2 400 000	2,457	58 721	4 893
1101	83	3	3 600 000	2,807	67 090	5 591
1203	84	3	3 100 000	2,834	67 734	5 645
1202	70	2	2 450 000	2,457	58 721	4 893
1201	83	3	3 700 000	2,807	67 090	5 591
1303	84	3	3 200 000	2,834	67 734	5 645
1302	70	2	2 500 000	2,457	58 721	4 893
1301	83	3	3 800 000	2,807	67 090	5 591
1403	84	3	3 300 000	2,834	67 734	5 645
1402	70	2	2 550 000	2,457	58 721	4 893
1401	83	3	3 900 000	2,807	67 090	5 591
1503	84	3	3 400 000	2,834	67 734	5 645
1502	70	2	2 600 000	2,457	58 721	4 893
1501	83	3	4 530 000	2,807	67 090	5 591
1602	78	3	4 530 000	2,672	63 871	5 323
1601	73	2	3 380 000	2,538	60 652	5 054
1702	78	3	4 630 000	2,672	63 871	5 323
1701	79	2	3 430 000	2,699	64 515	5 376
1802	78	3	4 730 000	2,672	63 871	5 323
1801	79	2	3 830 000	2,699	64 515	5 376
1902	78	3	4 830 000	2,672	63 871	5 323
1901	79	2	4 130 000	2,699	64 515	5 376
2002	78	3	4 930 000	2,672	63 871	5 323
2001	79	2	4 330 000	2,699	64 515	5 376
2102	78	3	5 030 000	2,672	63 871	5 323
2101	79	2	4 480 000	2,699	64 515	5 376
2201	160	5	9 400 000	4,881	116 661	9 722
2301	186	5	12 400 000	5,582	133 399	11 117
diff.			0	0	2	
SUMMA	2 970		138 690 000	100,000	2 390 000	

¹ RoK = Rum och Kök.² Lägenheterna 801 och 802 har delar i sutteräng vilket innebär att viss yta betraktas som BIA³ Månadsavgift exkl TV, bredband, telefoni, vatten och hushållsel.

Andelstalets beräkning utgår till 80 % från lägenhetens area i förhållande till total area och till 20 % på antalet lgh.

H EKONOMISK PROGNO

11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 390 000	2 437 800	2 486 556	2 536 287	2 587 013	2 638 753	2 913 397	3 216 625
Årsavgifter efter förbrukning	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089	148 046
Årsavgift kr/m²	842	859	876	893	911	929	1 026	1 133
Summa intäkter	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202	3 047 486	3 364 671
Driftskostnader	920 000	938 400	957 168	976 311	995 838	1 015 754	1 121 475	1 238 199
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	68 020
Kapitalkostnader								
Räntor	1 094 925	1 085 801	1 076 676	1 067 552	1 058 428	1 259 164	1 204 418	1 149 671
Avskrivningar	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375
Summa kostnader	3 414 300	3 423 576	3 433 219	3 443 238	3 453 640	3 674 293	3 725 267	3 855 265
Årets resultat ¹	-914 300	-873 576	-832 219	-790 218	-747 560	-914 091	-677 781	-490 594

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Accumulerad avsättning till underhållsfond	120 000	242 400	367 248	494 593	624 485	756 975	1 460 246	2 236 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-914 300	-873 576	-832 219	-790 218	-747 560	-914 091	-677 781	-490 594
Årets avskrivning	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375	1 399 375
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	485 075	525 799	567 156	609 157	651 815	485 284	721 594	908 781
Likviditetsreserv	150 000							
Amorteringar	-364 975	-364 975	-364 975	-364 975	-364 975	-364 975	-364 975	-364 975
Årets kassaflöde	270 100	160 824	202 181	244 182	286 840	120 309	356 619	543 806
Kassabehållning inkl. fondavsättning	270 100	430 924	633 105	877 287	1 164 127	1 284 436	2 587 720	5 060 477
Låneskuld	43 797 000	43 432 025	43 067 050	42 702 075	42 337 100	41 972 125	40 147 250	38 322 375

Förutsättningar

Årsavgifter, driftkostnader och avsättningar antas ökas med 2,0 % per år.

Rak amortering över 120 år

Medelränta år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,0 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räknenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

Handwritten signature

I KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	842	859	876	893	911	929	1026	1133
Antagen räntenivå + 1%	989	1005	1021	1037	1054	1071	1161	1262
Antagen räntenivå + 2%	1137	1151	1166	1181	1196	1212	1296	1391
Antagen räntenivå - 1%	694	712	731	749	769	788	891	1004
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	842	862	883	904	926	949	1070	1211
Antagen inflationsnivå + 2%	842	866	890	916	942	969	1118	1300
Antagen inflationsnivå - 1 %	842	855	869	882	896	911	986	1065

I årsavgiften ingår inte kostnad för värme, vatten, hushållsel, TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå år 1-5 är
2,50 % och år 6-16 är 3%.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för, fiber och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Norrköping den 6 september 2021

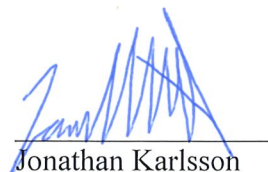
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄNDAN



Lars Löfgren



Peter Karlström



Jonathan Karlsson