

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Slädenett

Org. Nr: 769639-6857

SKELLEFTEÅ KOMMUN

Ekonomisk Plan

2023-10-13



Innehållsförteckning	Sida
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	14
Ekonomisk prognos	15
Känslighetsanalys	15
Särskilda förhållanden	16
Underskrift av styrelse	16
Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 Kap 6 §	
Bilagor till Granskningsintyg	

Allmänt

Brf Slädenett, org.nr 769639–6857 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 Nåiden Bygg AB, org.nr 556326–4216 på uppdrag av Enastående i Skellefteå AB, org. nr. 559027–4113. Föreningen har övertagit Enastående i Skellefteå AB:s samtliga rättigheter och skyldigheter under totalentreprenadkontraktet.

Fastigheten Skellefteå Släden 1 förvärfvas genom att föreningen köper samtliga aktier i Enastående i Skellefteå AB. Fastigheten kommer att överlåtas till bostadsrättsföreningen från Enastående i Skellefteå AB. Enastående i Skellefteå AB kommer att likvideras när fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen.

På fastigheten uppförs 76 bostadslägenheter. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse är oktober 2023 och beräknad inflytt är första kvartalet 2024.

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 1 genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Enastående i Skellefteå AB med org.nr 559027-4113.

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 171 414 439 kr. Beräknad kostnad för förvärvet av fastigheten framgår under punkten "Beräknade kostnader för föreningens fastighet".

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Släden 1
Adress:	Slädgatan 5, 931 62 Skellefteå
Fastighetens areal:	2 016 m ²
Detaljplan:	Dnr: 2482K-P2021/7
Bygglov:	Dnr: 2021.2521
Startbesked:	Dnr: 2021-2521
Byggstart:	2022-02-01
Antal byggnader:	1 st
Antal våningar	6 st
Byggnadsår:	2022–2024
Antal lägenheter:	76 st
Parkeringsplatser	32 st platser i varmgarage samt 20 st parkeringar utomhus finns tillgängliga
BTA:	6 667 m ² (area uppmätt på ritning)
BOA:	4 533 m ² (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 Slädentvå, org.nr 769639-6840, 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. Enastående i Skellefteå AB har finansierat 50 % av uppförandekostnaderna av garaget och anläggningen av parkeringsplatser på Parkeringsfastigheten. Genom finansieringen fick Enastående i Skellefteå AB en fordran på Slädentre AB om 12 585 516 kronor. I samband med föreningens förvärv av Enastående i Skellefteå AB kommer föreningen att överta Enastående i Skellefteå AB:s fordran på Slädentre AB. Slädentre AB

ska månadsvis erlägga 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.

Föreningen och Brf Släentvå äger 50 % av aktierna och rösterna i Släentre AB vardera. Bostadsrättsföreningen och Brf Släentvå har tecknat ett aktieägaravtal avseende ägandet genom vilket föreningen säkerställt att dess medlemmar äger rätt att hyra 52 parkeringsplatser av Släentre AB varav 32 i garage under jord och 20 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 Släentvå på så vis att föreningen erhåller rätt till utdelning om 59,1 procent av överskottet och Brf Släentvå erhåller 40,9 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 våning 6.

Beskrivning av föreningens byggnad

Utformning:	En byggnad som sträcker sig från öst till väst. 6 våningar varav 1 som inredd vind. Förråd och fläktrum är beläget på vindsvåningen. Källare innehåller parkeringsplatser samt diverse teknikrum.
Grundläggning:	Betong/Trä.
Stomme:	Betong/Trä.
Balkonger:	Betonggolv ca 2,7 x 2,7 m eller i vissa fall större, panelfasad, 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 hissar mono 500 1100 x 2100 invändigt, en av dem går ner i källaren för access till parkeringsgarage och tvättstuga.
Värme:	Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum.
Vatten och avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen.
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med återvinning.
Bredband:	Skellefteå Kraft.
Sophantering:	Uppsamlingskäril med sopsortering i en gemensam anläggning på innergården.
Tvättstugor:	2 st gemensamma i källarkulvert.
Övernattningsrum:	2 st gemensamma.
Förråd:	Troax UR 350 nätväggar, dörr med låsklinka i varmt utrymme på våning 6.

Beskrivning av bostadslägenheter

Rumsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv/ målade väggar och tak.
Kök	Parkettgolv, elspis, kyl/frys enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak och väggar.
Våutrymme	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 samt garderober i sovrum.

Beskrivningen är upprättad 2023-10-13 med reservation för ändringar. Eventuella ändringar utförs med likvärdigt utförande vad gäller fabrikat, design, funktion och kvalitet. 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 kr per lägenhet och år.

Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten:

Förvärv av Skellefteå Släden 1 inklusive förvärv av Enastående i Skellefteå AB	72 414 439 kr
Beräknad entreprenadkostnad inkl. finansiering av 50 % av uppförandekostnaderna av garaget och anläggningen av parkeringsplatser på Parkeringsfastigheten	111 585 561 kr
Stämpelskatt inklusive expeditionsavgift vid förvärv av Skellefteå Släden 1 $1,5 \% \times 72\,414\,439 + 82 \text{ kr} + 825 \text{ kr}$	1 087 042 kr
Pantbrevskostnad	1 125 053 kr
Anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till:	186 212 095 kr
Likviditetsreserv	481 958 kr
Summa att finansiera:	186 694 053 kr

Slutlig anskaffningskostnad för fastigheten har beräknats till 186 212 095 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.

Taxeringsvärdet för 2023 har ej fastställts, men kan uppskattas för värdeområde 2482030 enligt Skatteverkets beräkningsmall till:

Markvärde	14 600 000 kr
Byggnadsvärde	49 000 000 kr
Totalt värde	63 600 000 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Fastighetsskatt/fastighetsavgift år 16 beräknas till maxbeloppet om 1589 kr uppräknat med 2 % per år och uppgår till ca 165 832 kronor.

Finansieringsplan

Finansiering

Föreningen kommer att uppta lån om 56 236 053 kr.

Insats	90 666 000 kr
Upplåtelseavgifter	39 792 000 kr
Belåning	56 236 053 kr
Total investering	186 694 053 kr
Likviditetsreserv	481 958 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	18 746 053	4,88 %	914 807 kr	187 461 kr
Lån 2	4 år	18 745 000	4,86 %	911 007 kr	187 450 kr
Lån 3	5 år	18 745 000	4,89 %	916 631 kr	187 450 kr
Summa:		56 236 053	4,88 %	2 742 445 kr	562 361 kr

Räntan och amortering är redovisad med offert från Nordea daterad 2023-09-21 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	4 170 636 kr
Debitering bredband, TV och telefoni	217 740 kr
Ränteintäkter från parkeringsbolag	503 422 kr
Summa beräknade intäkter:	4 891 798 kr

Kostnader	Belopp	Summa
Kapitalkostnader		
Räntor	2 742 445 kr	
Avskrivningar	1 862 121 kr	4 604 566 kr
Avsättningar		
Avsättning till underhåll	203 999 kr	203 999 kr
Driftskostnader		
Försäkring	64 286 kr	
Städning/Snöröjning	128 571 kr	
Fastighetsskötsel	150 000 kr	
Administration	137 143 kr	
Renhållning	165 000 kr	
Fastighetsel	94 286 kr	
Vattenförbrukning	140 000 kr	
Uppvärmning	420 000 kr	
Bredband	170 544 kr	1 469 830 kr
Summa beräknade kostnader och avsättningar:		6 278 395 kr

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.

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 45 kr/m² BOA.

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. Lokalernas månadsavgift fastställs i ett separat avtal. Årsavgifterna nedan innefattar avgift för värme sam varm- och kallvatten.

I följande tabell redovisas samtliga lägenheters uppgifter:

Lgh nr	Kvm	Antal rum	Andelstal %	Insats kronor	Upplåtelseavgift	tot insats	Kr /m2	Årsavgift	Månadsavgift
101	66,1	2	1,458099%	1 322 000	3 000	1 325 000	20 045	60 812	5 068
102	81	3	1,786778%	1 620 000	75 000	1 695 000	20 926	74 520	6 210
103	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
104	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
105	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
106	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
107	31,6	1	0,697064%	632 000	17 000	649 000	20 538	29 072	2 423
108	31,6	1	0,697064%	632 000	17 000	649 000	20 538	29 072	2 423
109	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
110	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
111	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
112	49,8	2	1,098537%	996 000	3 000	999 000	20 060	45 816	3 818
113	67,6	3	1,491187%	1 352 000	73 000	1 425 000	21 080	62 192	5 183
114	67,6	3	1,491187%	1 352 000	73 000	1 425 000	21 080	62 192	5 183
201	66,1	2	1,458099%	1 322 000	273 000	1 595 000	24 130	60 812	5 068
202	81	3	1,786778%	1 620 000	525 000	2 145 000	26 481	74 520	6 210
203	67,2	3	1,482364%	1 344 000	351 000	1 695 000	25 223	61 824	5 152
204	49,8	2	1,098537%	996 000	299 000	1 295 000	26 004	45 816	3 818
205	67,2	3	1,482364%	1 344 000	351 000	1 695 000	25 223	61 824	5 152
206	49,8	2	1,098537%	996 000	299 000	1 295 000	26 004	45 816	3 818
207	31,6	1	0,697064%	632 000	213 000	845 000	26 741	29 072	2 423
208	31,6	1	0,697064%	632 000	213 000	845 000	26 741	29 072	2 423
209	67,2	3	1,482364%	1 344 000	351 000	1 695 000	25 223	61 824	5 152
210	49,8	2	1,098537%	996 000	299 000	1 295 000	26 004	45 816	3 818
211	67,2	3	1,482364%	1 344 000	351 000	1 695 000	25 223	61 824	5 152
212	49,8	2	1,098537%	996 000	299 000	1 295 000	26 004	45 816	3 818
213	67,6	3	1,491187%	1 352 000	373 000	1 725 000	25 518	62 192	5 183
214	67,6	3	1,491187%	1 352 000	373 000	1 725 000	25 518	62 192	5 183
301	66,1	2	1,458099%	1 322 000	573 000	1 895 000	28 669	60 812	5 068
302	81	3	1,786778%	1 620 000	675 000	2 295 000	28 333	74 520	6 210
303	67,2	3	1,482364%	1 344 000	551 000	1 895 000	28 199	61 824	5 152
304	49,8	2	1,098537%	996 000	429 000	1 425 000	28 614	45 816	3 818
305	67,2	3	1,482364%	1 344 000	551 000	1 895 000	28 199	61 824	5 152
306	49,8	2	1,098537%	996 000	429 000	1 425 000	28 614	45 816	3 818
307	31,6	1	0,697064%	632 000	313 000	945 000	29 905	29 072	2 423
308	31,6	1	0,697064%	632 000	313 000	945 000	29 905	29 072	2 423
309	67,2	3	1,482364%	1 344 000	551 000	1 895 000	28 199	61 824	5 152

forts. på nästa sida.

310	49,8	2	1,098537%	996 000	429 000	1 425 000	28 614	45 816	3 818
311	67,2	3	1,482364%	1 344 000	551 000	1 895 000	28 199	61 824	5 152
312	49,8	2	1,098537%	996 000	429 000	1 425 000	28 614	45 816	3 818
313	67,6	3	1,491187%	1 352 000	643 000	1 995 000	29 512	62 192	5 183
314	67,6	3	1,491187%	1 352 000	643 000	1 995 000	29 512	62 192	5 183
401	66,1	2	1,458099%	1 322 000	673 000	1 995 000	30 182	60 812	5 068
402	81	3	1,786778%	1 620 000	825 000	2 445 000	30 185	74 520	6 210
403	67,2	3	1,482364%	1 344 000	681 000	2 025 000	30 134	61 824	5 152
404	49,8	2	1,098537%	996 000	529 000	1 525 000	30 622	45 816	3 818
405	67,2	3	1,482364%	1 344 000	681 000	2 025 000	30 134	61 824	5 152
406	49,8	2	1,098537%	996 000	529 000	1 525 000	30 622	45 816	3 818
407	31,6	1	0,697064%	632 000	393 000	1 025 000	32 437	29 072	2 423
408	31,6	1	0,697064%	632 000	393 000	1 025 000	32 437	29 072	2 423
409	67,2	3	1,482364%	1 344 000	681 000	2 025 000	30 134	61 824	5 152
410	49,8	2	1,098537%	996 000	529 000	1 525 000	30 622	45 816	3 818
411	67,2	3	1,482364%	1 344 000	681 000	2 025 000	30 134	61 824	5 152
412	49,8	2	1,098537%	996 000	529 000	1 525 000	30 622	45 816	3 818
413	67,6	3	1,491187%	1 352 000	843 000	2 195 000	32 470	62 192	5 183
414	67,6	3	1,491187%	1 352 000	843 000	2 195 000	32 470	62 192	5 183
501	66,1	2	1,458099%	1 322 000	823 000	2 145 000	32 451	60 812	5 068
502	81	3	1,786778%	1 620 000	1 005 000	2 625 000	32 407	74 520	6 210
503	67,2	3	1,482364%	1 344 000	831 000	2 175 000	32 366	61 824	5 152
504	49,8	2	1,098537%	996 000	629 000	1 625 000	32 631	45 816	3 818
505	67,2	3	1,482364%	1 344 000	831 000	2 175 000	32 366	61 824	5 152
506	49,8	2	1,098537%	996 000	629 000	1 625 000	32 631	45 816	3 818
507	31,6	1	0,697064%	632 000	463 000	1 095 000	34 652	29 072	2 423
508	31,6	1	0,697064%	632 000	463 000	1 095 000	34 652	29 072	2 423
509	67,2	3	1,482364%	1 344 000	831 000	2 175 000	32 366	61 824	5 152
510	49,8	2	1,098537%	996 000	629 000	1 625 000	32 631	45 816	3 818
511	67,2	3	1,482364%	1 344 000	831 000	2 175 000	32 366	61 824	5 152
512	49,8	2	1,098537%	996 000	629 000	1 625 000	32 631	45 816	3 818
513	67,6	3	1,491187%	1 352 000	997 000	2 349 000	34 749	62 192	5 183
514	67,6	3	1,491187%	1 352 000	997 000	2 349 000	34 749	62 192	5 183
601	90,7	4	2,000750%	1 814 000	1 581 000	3 395 000	37 431	83 444	6 954
602	117,5	4	2,591931%	2 350 000	1 645 000	3 995 000	34 000	108 100	9 009
603	58	2	1,279421%	1 160 000	935 000	2 095 000	36 121	53 360	4 447
604	58	2	1,279421%	1 160 000	935 000	2 095 000	36 121	53 360	4 447
605	105,6	4	2,329429%	2 112 000	1 683 000	3 795 000	35 938	97 152	8 096
606	105,6	4	2,329429%	2 112 000	1 683 000	3 795 000	35 938	97 152	8 096
4533,3			100,00%	90 666 000	39 792 000	130 458 000	4 170 636		347 563

Nyckeltal

Nyckeltal i kronor per kvm BOA

Insatser/Upplåtelseavgifter	28 780	kr/ m ²
Belåning	12 405	kr/ m ²
Driftskostnad år 1	342	kr/ m ²
Årsavgifter	920	kr/ m ²
Kassaflöde	26	kr/ m ²
Intäkter P-bolag	111	kr/ m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	456	kr/ m ²
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat*	173	kr/ m ²

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	27 930	kr/ m ²
---------------------------------------	--------	--------------------

* = 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 7	År 11	År 16
Intäkter									
Årsavgifter	4 170 636	4 212 342	4 254 466	4 297 010	4 339 981	4 383 380	4 427 214	4 606 977	4 841 979
Debitering bredband, tv, telefoni	217 740	222 095	226 537	231 067	235 689	240 403	245 211	265 424	293 049
Ränteutgifter P-bolag	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422
Summa intäkter	4 891 798	4 937 860	4 984 425	5 031 500	5 079 092	5 127 205	5 175 847	5 375 823	5 638 451
Kostnader									
Driftskostnader	-1 469 830	-1 499 227	-1 529 211	-1 559 795	-1 590 991	-1 622 811	-1 655 267	-1 791 715	-1 978 198
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-165 832
Avskrivningar	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121	-1 862 121
Räntenetto	-2 742 445	-2 715 020	-2 687 596	-2 660 172	-2 632 747	-2 605 323	-2 577 898	-2 468 200	-2 331 078
Summa kostnader	-6 074 396	-6 076 368	-6 078 928	-6 082 088	-6 085 859	-6 090 255	-6 095 285	-6 122 036	-6 337 229
Årets resultat	-1 182 597	-1 138 508	-1 094 503	-1 050 588	-1 006 768	-963 049	-919 439	-746 213	-698 778
Avsättning till underhållsfond	-203 999	-208 078	-212 240	-216 485	-220 815	-225 231	-229 735	-248 673	-274 555
Fritt eget kapital ackumulerat	-1 386 596	-2 733 183	-4 039 926	-5 306 998	-6 534 580	-7 722 860	-8 872 035	-13 081 902	-17 657 370
Kassaflöde									
Intäkter	4 891 798	4 937 860	4 984 425	5 031 500	5 079 092	5 127 205	5 175 847	5 375 823	5 638 451
Kostnader	-6 074 396	-6 076 368	-6 078 928	-6 082 088	-6 085 859	-6 090 255	-6 095 285	-6 122 036	-6 337 229
Återföring avskrivningar	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121	1 862 121
Amortering	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361	-562 361
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	117 163	161 252	205 257	249 173	292 993	336 711	380 321	553 548	600 982
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rör	117 163	278 415	483 672	732 845	1 025 838	1 362 549	1 742 870	3 697 862	6 941 182
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	-2 066 119	-2 070 199	-2 074 361	-2 078 606	-2 082 935	-2 087 352	-2 091 856	-2 110 794	-2 136 676

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 7	År 11	År 16
Dagens inflations- och räntenivå									
Årsavgift enligt ovanstående prognos	4 170 636	4 212 342	4 254 466	4 297 010	4 339 981	4 383 380	4 427 214	4 606 977	4 841 979
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	4 732 997	4 769 079	4 805 579	4 842 500	4 879 847	4 917 623	4 955 833	5 113 101	5 319 985
2. Dagens räntenivå +2%	5 295 357	5 325 816	5 356 692	5 387 990	5 419 713	5 451 865	5 484 452	5 619 226	5 797 992
3. Dagens räntenivå -1%	3 608 275	3 655 605	3 703 352	3 751 521	3 800 114	3 849 138	3 898 595	4 100 852	4 363 972
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	4 180 163	4 221 869	4 273 614	4 325 877	4 378 663	4 431 976	4 485 822	4 706 647	4 995 329
2. Dagens inflationsnivå +2%	4 189 689	4 231 396	4 292 953	4 355 321	4 418 511	4 482 535	4 547 405	4 815 605	5 171 476
3. Dagens inflationsnivå +3%	4 199 216	4 240 922	4 312 483	4 385 348	4 459 549	4 535 115	4 612 081	4 934 614	5 373 536
4. Dagens inflationsnivå -1%	4 161 109	4 202 816	4 235 508	4 268 715	4 302 442	4 336 690	4 371 464	4 515 885	4 708 661

Särskilda förhållanden

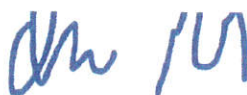
- Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
- För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.
- Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens förvärv kommer att vara känd efter slutbesiktning av fastigheten och utfärdande av slutbesked. Styrelsen avser att ansöka om tillstånd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

Skellefteå 2023-10-13

Bostadsrättsföreningen Slädenett



Anders Bergqvist



Olov Mannberg



Daniel Johansson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Slädenett* organisationsnummer 769639-6857 digitalt daterad får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2023
Digital signering



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2021-04-27
Registreringsbevis 2023-10-05
Stadgar 2021-03-10
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar
Bygglöv 2021-06-24 samt startbesked 2022-10-11
Totalentreprenadkontrakt Nåjden Bygg AB, 2022-02-18
Avtal om överlåtelse av entreprenadavtal, 2023-10-05
Aktieöverlåtelseavtal, 2023-10-05
Fastighetsöverlåtelseavtal, 2023-10-05
Köpebrev 2023-10-05
Bankoffert Nordea 2023-09-21
Aktieägaravtal avseende aktierna i Slädentre AB, 2022-05-15
Arrendeavtal Slädentre AB, 2022-05-15
Skuldebrev avseende finansiering av parkeringsgarage och parkeringsplatser, 2023-10-05