

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Slädentvå

Org. Nr: 769639–6840

SKELLEFTEÅ KOMMUN

Ekonomisk Plan

2024-03-26



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	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 Nåiden 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 överlåtit 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 Enastående 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 ²
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 ² (area uppmätt på ritning)
BOA:	4 108 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 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 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 Slädentre AB beräknas uppgå till 503 422 kronor per år. Enastående Holding i Skellefteå AB, org.nr 559231-1798 har genom borgensåtagande garanterat Slädentre ABs betalningar enligt skuldebrevet till föreningen.

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

Bostadsrättsföreningen och Brf Slädenett äger 50 % av aktierna och rösterna i Slädentre 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 Slädentre 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 Slädentre 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 Slädentre 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.
Sopphantering:	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

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv och parkett, målade väggar och tak.
Kök	Parkettgolv, elspis, kyl/frysning, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor, målade tak och 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 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 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 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:	187 097 837 kr
<hr/>	
Likviditetsreserv:	1 005 204 kr
<hr/>	
Summa att finansiera:	188 103 041 kr
<hr/>	

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
	Summa:	52 668 041	3,877 %	2 041 764 kr	526 680 kr

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 ¹		3 347 450 kr
Debitering bredband, TV och telefoni		154 710 kr
Ränteintäkter från parkeringsbolag		503 422 kr
Summa beräknade intäkter:		4 005 582 kr

Kostnader	Belopp	Summa
Kapitalkostnader		
Räntor	2 041 764 kr	
Avskrivningar	1 870 978 kr	3 912 742 kr
Avsättningar		
Avsättning till underhåll	156 077 kr	156 077 kr
Driftskostnader		
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	1 288 700 kr
Summa beräknade kostnader och avsättningar:		5 357 519 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.

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/m² BOA.

¹ 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	Upplåtelseavgift	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	2 78 985	730 435	595 000



Nyckeltal

Nyckeltal i kronor per kvm BOA

Insatser/Upplåtelseavgifter	32 977	kr/ m ²
Belåning	12 824	kr/ m ²
Driftskostnad år 1	314	kr/ m ²
Årsavgifter	815	kr/ m ²
Kassaflöde	36	kr/ m ²
Intäkter P-bolag	123	kr/ m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	494	kr/ m ²
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat ²	157	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	33 398	kr/ m ²
---------------------------------------	--------	--------------------

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 10	År 16	År 20
Intäkter									
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
Räntointäkter P-bolag	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422	503 422
Summa 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
Driftskostnader	-1 288 700	-1 314 474	-1 340 763	-1 367 579	-1 394 930	-1 422 829	-1 540 116	-1 734 421	-1 877 393
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
Summa kostnader	-5 201 443	-5 206 799	-5 212 671	-5 219 069	-5 226 003	-5 233 483	-5 269 100	-5 459 362	-5 530 429
Årets resultat	-1 195 861	-1 164 648	-1 133 555	-1 102 586	-1 071 748	-1 041 046	-919 728	-861 435	-757 539
Avsättning till underhållsfond	-156 077	-159 199	-162 383	-165 631	-168 943	-172 322	-186 527	-210 060	-227 375
Fritt eget kapital ackumulerat	-1 351 938	-1 323 847	-1 295 938	-1 268 217	-1 240 691	-1 213 368	-1 106 255	-1 071 495	-984 915
Kassaflöde									
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
Summa kassaflöde	148 437	179 649	210 743	241 712	272 550	303 252	424 570	482 863	586 759
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	-2 083 361	-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
Årsavgifter om:									
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