

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Vetlanda

769642-8460

mars 2025

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Förvärvskostnad- och finansiering	8
4. Avskrivningar	10
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
6. Nyckeltal	12
7. Lägenhetsredovisning	14
8. Ekonomisk prognos	17
9. Känslighetsanalys	18
10. Särskilda förhållanden	19

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Vetlanda som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser förvärva Vetlanda Nattsländan 1, 2, 3 och 4 och uppföra 10 stycken marklägenheter. Fastigheternas totala areal beräknas uppgå till cirka 4 520 kvadratmeter. Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av SCandinavian Building Construction AB enligt entreprenadavtal som planeras att tecknas under Q2 2025. Bygglov är sökt i mars 2025.

Byggnationen planeras påbörjas under Q3 2025 med beräknad upplåtelse och inflyttning under Q4 2026. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutgiltiga anskaffningskostnaden har redovisats i den kommande ekonomiska planen samt registrerats hos bolagsverket. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden fastställs när slutbesiktning har skett, alternativt när betryggande säkerhet har ställts. Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

Föreningens förvärv

Fastigheterna kommer att förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheterna kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under mars 2025.

Säkerhet och garantier

A13 Bostad AB ("Bolaget"), kommer solidariskt att svara under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap. §8 och §9 BrL, kommer det att tecknas en bankgaranti, alternativt särskild förskottsgaranti och ansökas om bolagsverkets tillstånd.

Denna kostnadskalkyl är upprättad enligt 5 Kap §6 BrL för att kunna teckna förhandsavtal och ta emot förskott efter att Bolagsverket beviljat föreningens tillstånd.

2. Beskrivning av fastigheten

Föreningen planerar byggnation av tio stycken marklägenheter med tillhörande mindre egen trädgård som kommer ingå i upplåtelsen.

Bostadsrätterna kommer att ligga så nära varandra, att bostadsrättshavare kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vetlanda Nattsländan 1, 2, 3 och 4
Address	Sländvägen 4, 6, 8 och 10
Fastighetens areal	4 520 kvm
Planförhållanden	FÖR HIMLABACKARNA, ETAPP 3 (Detaljplan) akt 0685-P2018/15
Typkod	230, småhusenhet, grupphusområde
Antal bostadsbyggnader	4
Antal bostadslägenheter	10 stycken samt 3 stycken besöksplatser
Antal parkeringar	Totalt 10 stycken
Bostadsarea (BOA)	860 kvadratmeter enligt ritning
BTA	1030 kvadratmeter
Byggnadsår	2026
Byggnadstyp	Småhusenhet, grupphusområde
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu, beräknas preliminärt till 21 910 000 kr, varav byggnad utgör 19 000 000 kr och mark utgör 2 910 000 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej
Bygglov	Bygglovsansökan inlämnad och avses följa gällande detaljplan.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Våning	1-plans
Vind	Råvind innehållande förråd till respektive lägenhet
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Laserad träpanel
Yttertak	Bandtäckt plåt
Uteplats / Balkong	Trädäck i direkt anslutning till vardagsrum/kök
Fönster	Trä/aluminium
Parkering	En parkering per lägenhet som ingår i upplåtelsen. Parkeringsplatserna är samtliga förberedda att installera laddstolpar. Tomrör kommer att finnas framdraget.

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Nattsländan kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme i respektive lägenhet
El	Individuellt mätning
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning
Teknik	Fastigheten är ansluten till fiber

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Individuella avfallskärl bakom avskärningsplank till respektive bostad.
Tvättstuga	Separat tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Gräsytor, plantering samt hårdgjorda ytor

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade tak
Invändiga väggar	Målade väggar
Golv	Klinkerbelagd entré Ekparkett i övriga rum förutom badrum, wc och tvätt som har klinker.
Garderober	Finns i utvalda rum. Klädkammare i största sovrummet
Förråd	Förråd på vinden och på tomten, samt ett mindre i lägenheten
Kök	Kyl / frys / spishäll/ inbyggnadsugn / inbyggnadsmikrovågsugn/ diskmaskin / Skåpsinredning HTH eller likvärdig
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handdukstork / Tvättmaskin / Torktumlare / Duschhörna
WC	WC/Kommod

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad

	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad ¹	34 100 000 kr	
Beräknad anskaffningskostnad	34 100 000 kr	39 651 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov

	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Summa kassa	50 000 kr	58 kr / kvm

Finansieringsplan

	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	9 750 000 kr	11 337 kr / kvm
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	24 350 000 kr	28 314 kr / kvm
Summan finansiering	34 100 000 kr	39 651 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

¹ Inkluderar kostnader för lagfart, pantbrev, marknadsföring, föreningsbildning och mäklararvoden mm.

3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från X den X och baseras på den av banken offererade bundna femårsräntan plus X% påslag.

Finansiering

	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering 1%
Bottenfinansiering	9 750 000 kr	3,5 %	341 250 kr	97 500 kr
Summa kapitalutgifter	438 750 kr			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från BANKEN som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 i punkt 9.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 21 910 000 kr, varav byggnad utgör 19 000 000 kr och mark utgör 2 910 000 kr.

Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	19 000 000kr
Beräknat taxeringsvärde mark	2 910 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	21 910 000 kr
Varav byggnadens andel	87 %
Anskaffningskostnad	34 100 000 kr
Avskrivningsunderlag	29 667 000 kr
Summaberäknade årliga avskrivningar	296 670 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	598 750 kr	
Summa årliga inbetalningar	598 750 kr	696 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr	
Revisorer och styrelsearvode	15 000 kr	
Fastighetsförsäkring	20 000 kr	
Löpande underhåll	20 000 kr	
Fastighetsskötsel och snöröjning	15 000 kr	
V/A	5 000 kr	
Sophämtning	20 000 kr	
El (allmän)	5 000 kr	
Fastighetsavgift ²	0 kr	
Summa årliga driftskostnader	125 000 kr	145 kr / kvm
Kapitalutbetalningar		
Ränta	341 250 kr	
Amortering	97 500 kr	
Summa utbetalningar	438 750 kr	510 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	35 000 kr	
Summa avsättningar	35 000 kr	41 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	598 750 kr	696 kr / kvm

²Byggnaden är nyproducerad och befriad från fastighetsskatt/avgift första 15 åren enligt gällande regler.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad (BTA)	33 107 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	28 314 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 337 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	145 kr / kvm
Driftkostnader utöver årsavgift (BOA)	223 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	385 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	696 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	41 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

Övergripande summering

Amortering

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 97 500 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Tills dess att en underhållsplan upprättas så kommer föreningen, under första året, att avsätta 41 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 35 000 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

Underhåll

Behov för större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen att avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage, till exempel utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring. Avsättning till underhåll plus årlig amortering ligger på totalt 157 kr/kvm per år.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Ränta

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 3,5% vilket baserats på den av XX indikerade 5 årsräntan plus ett påslag med X%, föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Vetlanda kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händels

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus.

Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, uppvärmning, kall och varmvatten, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Medlem bekostar själv hushållsel, Värme och VA genom debitering från föreningen alternativt direkt från leverantör på individuellt avtal. Medlemmen väljer och bekostar själv bredband och hemförsäkring på individuellt avtal. Driftkostnad i tabell avser beräknad driftkostnad per månad.

Angiven boarea är baserad på ritning, därav är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020

Objekt	Våning	Yta	Rok	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
001	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
002	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
003	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
004	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
005	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
006	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr		59,875 kr	4,990
007	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
008	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
009	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr		59,875 kr	4,990
010	Markplan	86.0	3	10.00%	2,315,000 kr	150,000 kr	59,875 kr	4,990
Totalt		860.0		100%	23,150,000 kr	1,200,000 kr	598,750 kr	49,896

KOSTNADSKALKYL

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/10-del).

	Per år	Nyckeltal vid 86 kvm
Hushållsel	4 472 kr	52 kr
Uppvärmning	6 880 kr	80 kr
V/A	3 440 kr	40 kr
Bredband	2 580 kr	30 kr
Hemförsäkring	1 806 kr	21 kr

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, år 16 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat.

Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3,5%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	598,750	610,725	622,939	635,398	648,106	661,068	715,562	805,839	872,266
Summa intäkter	598,750	610,725	622,939	635,398	648,106	661,068	715,562	805,839	872,266
Drift	125,000	127,500	130,050	132,651	135,304	138,010	149,387	168,234	182,101
Fastighetsavgift								128,194	138,761
Avskrivningar	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670
Ränta	341,250	337,838	334,425	331,013	327,600	324,188	310,538	290,063	276,413
Summa Kostnader	762,920	762,008	761,145	760,334	759,574	758,868	756,594	883,160	893,945
Årets resultat	-164,170	-151,283	-138,206	-124,935	-111,468	-97,799	-41,032	-77,321	-21,680
Avsättning underhåll	35,000	35,700	36,414	37,142	37,885	38,643	41,828	47,105	50,988
Kassaflöde									
Summa intäkter	598,750	610,725	622,939	635,398	648,106	661,068	715,562	805,839	872,266
Summa kostnader	762,920	762,008	761,145	760,334	759,574	758,868	756,594	883,160	893,945
Återföring avskrivningar	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670	296,670
Kassaflöde löpande drift	132,500	145,387	158,464	171,735	185,202	198,871	255,638	219,349	274,990
Amorteringar	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500	97,500
Summa kassaflöde	35,000	47,887	60,964	74,235	87,702	101,371	158,138	121,849	177,490
Ingående kassa	50,000								
Ackumulerat kassaflöde	85,000	132,887	193,852	268,087	355,789	457,160	1,003,493	2,141,667	2,767,127

KOSTNADSKALKYL

9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Känslighetsanalysen visar år 1-6, år 10, år 16 samt år 20.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	696	710	724	739	754	769	832	937	1,014

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:

Antagen räntenivå +1%	810	827	846	864	883	902	981	1,110	1,203
Antagen räntenivå +2%	923	941	959	977	996	1,015	1,095	1,223	1,316
Antagen räntenivå -1%	583	601	619	637	656	675	754	883	976

Årsavgift om antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå +2%	696	713	727	742	757	772	839	945	1,023
Antagen inflationsnivå +1%	696	712	726	740	755	770	837	943	1021
Antagen inflationsnivå -1%	696	709	723	737	752	767	830	935	1012

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, vatten och avlopp, uppvärmning, hemförsäkring, tv / bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
8. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Vetlanda

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Bengt Jansson

Bernt-Olof Gustafsson

Kristofer Björk