

## KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna

Organisationsnummer: 769638-4028

### Innehåll

<b>A</b>	<b>Allmänna förutsättningar .....</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....</b>	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>Finansieringsplan, preliminär .....</b>	<b>4</b>
<b>E</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>5</b>
<b>F</b>	<b>Förteckning över lägenheterna .....</b>	<b>6</b>
<b>G</b>	<b>Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar .....</b>	<b>7</b>
<b>H</b>	<b>Ekonomisk prognos .....</b>	<b>8</b>
<b>I</b>	<b>Känslighetsanalys .....</b>	<b>8</b>
<b>J.</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>9</b>

fu  
of

## A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenby park 1 i Eskilstuna med organisationsnummer 769638-4028 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-12.

Projektet har arbetsnamnet Stenby Park 1 och marknadsförs under namnet Stenby park 1.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska förvärva fastigheten Eskilstuna Lejonsvansen 1 genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten ska därefter, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter ska bolaget säljas tillbaka till Blåeld Holding AB eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnadskalkylen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten bedöms till cirka 2 Mkr.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 14 rad-, par och kedjehus i två plan.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas genom tecknande av förskottsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Insatsgarantiförsäkring som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

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

Signum Holding AB, 556962-2201, har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart beräknas till våren 2021. Upplåtelse är beräknad till oktober 2021 och inflyttning kvartal ett (Q1) 2022.

ku  
a

## B Beskrivning av fastigheten

Fastighet: Eskilstuna Lejonsvansen 1.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt och har andel i en gemensamhetsanläggning som omfattar markparkering med tillfart.

Adress: Adressen inte bestämd men ligger i förlängningen av Stenby Centrum.

Tomtarea: 3.603 kvm

Bostadsarea: ca 1.185 kvm

Bilparkering: 14 parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering.

Byggnadernas

utformning: Byggnaderna består av 14 rad-, par- och kedjehus i 2 plan fördelat på 8 hus á 65 kvm, 2 hus á 95 kvm, 3 hus 114 kvm samt 1 hus 133 kvm, samtliga med tillhörande förråd. Byggnaderna ska uppföras i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund Betong

Stomme Trä

Yttervägg/fasad Trä

Yttertak Papp

Fönster 3-glasfönster, fasta och öppningsbara.

Dörrar Entrédörr av trä

Uppvärmning Vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump kombinerad med FTX.

Vatten/avlopp Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.

El Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren

IT Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.

Ventilation FTX-ventilation.

Kök Komplet kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).

Sanitär tur. Tvättmaskin och torktumlare.

Golv Klinker och trägolv (13-15 mm).

Ku  
a

**C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Beräknad produktionskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m.	46 935 000 kr
Likviditet reserv	25 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>46 960 000 kr</b>

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 17 Mkr.

**D Finansieringsplan, preliminär**

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån	14 500 000	1	2,10%	304 500	145 000
Summa lån	14 500 000	1,0	2,10%	304 500	145 000
Insatser	32 460 000				
Upplåtelseavgifter	0				
<b>Summa finansiering</b>	<b>46 960 000</b>				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatsen för lånen är satta 0,8 procentenheter högre än senaste bankoffert. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 100 år.

*Ken*  
*dy*

**E Nyckeltal**

Anskaffningskostnad inkl. kassa	39 629 kr / m <sup>2</sup> BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 236 kr / m <sup>2</sup> BOA
Driftskostnader	105 kr / m <sup>2</sup> BOA
Enskild driftkostnad	121 kr / m <sup>2</sup> BOA
Årsavgift, år 1	532 kr / m <sup>2</sup> BOA
Insatser	27 392 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avskrivning	329 kr / m <sup>2</sup> BOA
Amortering	122 kr / m <sup>2</sup> BOA



**F Förteckning över lägenheterna**

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	65	1 790 000	34 557	5,4852
2	65	1 790 000	34 557	5,4852
3	65	1 790 000	34 557	5,4852
4	65	1 790 000	34 557	5,4852
5	133	3 490 000	70 709	11,2236
6	114	3 090 000	60 608	9,6203
7	114	3 090 000	60 608	9,6203
8	65	1 890 000	34 557	5,4852
9	65	1 890 000	34 557	5,4852
10	65	1 790 000	34 557	5,4852
11	65	1 790 000	34 557	5,4852
12	95	2 590 000	50 507	8,0169
13	95	2 590 000	50 507	8,0169
14	114	3 090 000	60 608	9,6203
101	0	Avrundning	0	0,0001
<b>S:a</b>	<b>1 185</b>	<b>32 460 000</b>	<b>630 000</b>	<b>100,0000</b>

\*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat från 4.300 Kwh och år (6.000kr/år) för 65 kvm-lägenhet till 8.900 kWh (12.500 kr/år) för 133 kvm-lägenhet. Abonnemang för operatör öppen fiber får lägenhetsinnehavaren själv teckna, beräknad kostnad från c:a 200 kr/månad

\*\*) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

Ku  
OT

**G Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar****Intäkter**

Årsavgifter	630 000 kr
	0 kr
<b>Summa Intäkter</b>	<b>630 000 kr</b>

**Kostnader/Utbetalningar**

Räntor	304 500 kr
Amortering	145 000 kr

Driftskostnader; vatten, administration samt el för gemensamma utrymmen. 95 000 kr

0 kr

Brand- , husförsäkring 19 000 kr

Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang 0 kr

El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang. 0 kr

Oförutsedda kostnader. 10 000 kr

**Summa driftkostnader 124 000 kr**

Fastighetskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften vara 157 313 kronor. 0 kr

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA . 53 325 kr

**Summa utbetalningar och avsättningar 626 825 kr**

Årets överskott 3 175 kr

**Uppllysning; Avskrivningsplan**

Avskrivningsunderlag: 39.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

*Ku*  
*G*

## H Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
<b>Intäkter / Inbetalningar</b>									
Årsavgifter	630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571	752 908	767 966	847 897
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>630 000</b>	<b>642 600</b>	<b>655 452</b>	<b>668 561</b>	<b>681 932</b>	<b>695 571</b>	<b>752 908</b>	<b>767 966</b>	<b>847 897</b>
<b>Kostnader/Utbetalningar</b>									
Räntekostnader	304 500	301 455	298 410	295 365	292 320	289 275	277 095	274 050	258 825
Amorteringar	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000
Driftkostnader	124 000	126 480	129 010	131 590	134 222	136 908	148 191	151 155	166 888
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	157 313
Avsättning, Yttre fond	53 325	54 392	55 479	56 589	57 721	58 875	63 728	65 003	71 768
<b>Summa</b>	<b>626 825</b>	<b>627 327</b>	<b>627 899</b>	<b>628 544</b>	<b>629 262</b>	<b>630 058</b>	<b>634 015</b>	<b>635 208</b>	<b>799 794</b>
<b>Årets överskott</b>	<b>3 175</b>	<b>15 273</b>	<b>27 553</b>	<b>40 017</b>	<b>52 670</b>	<b>65 515</b>	<b>118 894</b>	<b>132 758</b>	<b>48 103</b>
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	550 000	0	0
Akkumulerad fondavsättning	53 325	107 717	163 196	219 785	277 505	336 381	33 894	98 897	443 940
Akkumulerad amorteringar	145 000	290 000	435 000	580 000	725 000	870 000	1 450 000	1 595 000	2 320 000
Låneskuld	14 500 000	14 355 000	14 210 000	14 065 000	13 920 000	13 775 000	13 195 000	13 050 000	12 325 000
<b>Kassabehållning inkl. fond</b>	<b>81 500</b>	<b>151 165</b>	<b>234 197</b>	<b>330 804</b>	<b>441 194</b>	<b>565 584</b>	<b>657 584</b>	<b>855 345</b>	<b>1 922 565</b>
Avskrivningar	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000
Bokföringsmässigt resultat	-241 825	-229 727	-217 447	-204 983	-192 330	-179 485	-126 106	-112 242	-196 897
Akkumulerat resultat	-241 825	-471 552	-688 998	-893 981	-1 086 311	-1 265 796	-1 851 310	-1 963 552	-2 466 375
<b>Förutsättningar</b>									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondavsättning	45-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	100 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

### Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.

## I Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
<b>Huvudalternativ</b>									
Årsavgift totalt	630 000	642 600	655 452	668 561	681 932	695 571	752 908	767 966	847 897
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	532	542	553	564	575	587	635	648	716
<b>Alternativ</b>									
<b>Räntesats + 2 %</b>									
Årsavgift totalt	920 000	929 700	939 652	949 861	960 332	971 071	1 016 808	1 028 966	1 094 397
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	776	785	793	802	810	819	858	868	924
<b>Inflation + 1 %</b>									
Årsavgift totalt	630 000	644 373	659 087	674 150	689 571	705 358	772 357	790 118	885 508
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	532	544	556	569	582	595	652	667	747

*Handwritten signature and mark*



## J. Särskilda förhållanden

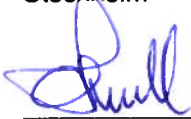
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

1. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
2. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad till-läggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggsförsäkringen ge-mensamt.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

### Bostadsrättsförening Stenby Park 1 i Eskilstuna

Stockholm

2020-10-16



Ola Thunell



Kjell Martinsson



Stig Sjöberg