

## KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsföreningen Stenby park 3 i Eskilstuna

Organisationsnummer: 769638-4002

### Innehåll

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

8  
Ku  
01

## A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenby park 3 i Eskilstuna med organisationsnummer 769638-4002 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-12.

Projektet har arbetsnamnet Stenby Park 3 och marknadsförs under namnet Stenby park 3.

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 Lejonörat 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 23 rad- och parhus 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 Fastigheter AB, 559195-9951, 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 hösten 2021. Upplåtelse är beräknad till juni 2022 och inflyttning kvartal 4 (Q4) 2022.

## B Beskrivning av fastigheten

Fastighet: Eskilstuna Lejonörat 1.

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Adress: Adressen är Stenkolsgatan i Eskilstuna.

Tomtarea: 5.077 kvm

Bostadsarea: ca 1.645 kvm

Bilparkering 23 parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering samt 8 gästparkeringar.

Byggnadernas

utformning:

Byggnaderna består av 23 rad- och parhus i 2 plan fördelat på 18 hus á 65 kvm samt 5 hus á 95 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.

EI 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).

**C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 68 865 000 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 68 890 000 kr**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 32 mkr.

**D Finansieringsplan, preliminär**

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån 1	7 196 000	0	1,96%	147 518	0
Lån 2	6 168 000	1	1,97%	121 510	0
Lån 3	7 196 000	3	2,10%	151 116	228 444
Summa lån	20 560 000	1,4	2,04%	420 144	228 444
Insatser	48 330 000				
Upplåtelseavgifter	0				
<b>Summa finansiering</b>	<b>68 890 000</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 90 år.

*Handwritten signature and initials*

**E Nyckeltal**

Anskaffningskostnad inkl. kassa	41 878 kr / m <sup>2</sup> BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 498 kr / m <sup>2</sup> BOA
Driftskostnader	91 kr / m <sup>2</sup> BOA
Enskild driftkostnad	166 kr / m <sup>2</sup> BOA
Årsavgift, år 1	532 kr / m <sup>2</sup> BOA
Insatser	29 380 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avskrivning	280 kr / m <sup>2</sup> BOA
Amortering	139 kr / m <sup>2</sup> BOA

## F Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
31	95	2 950 000	50 532	5,7751
32	95	2 790 000	50 532	5,7751
33	95	2 790 000	50 532	5,7751
34	95	2 790 000	50 532	5,7751
35	95	2 950 000	50 532	5,7751
36	65	1 890 000	34 575	3,9514
37	65	1 890 000	34 575	3,9514
38	65	1 890 000	34 575	3,9514
39	65	1 890 000	34 575	3,9514
40	65	1 990 000	34 575	3,9514
41	65	1 990 000	34 575	3,9514
42	65	1 850 000	34 575	3,9514
43	65	1 850 000	34 575	3,9514
44	65	1 890 000	34 575	3,9514
45	65	1 890 000	34 575	3,9514
46	65	1 850 000	34 575	3,9514
47	65	1 850 000	34 575	3,9514
48	65	1 890 000	34 575	3,9514
49	65	1 890 000	34 575	3,9514
50	65	1 890 000	34 575	3,9514
51	65	1 890 000	34 575	3,9514
52	65	1 890 000	34 575	3,9514
53	65	1 890 000	34 575	3,9514
<b>S:a</b>	<b>1 645</b>	<b>48 330 000</b>	<b>875 000</b>	<b>100,00</b>

\*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat från 4.300 Kwh och år (6.000kr/år) för 65 kvm-lägenhet till 6.200 kWh (8.700 kr/år) för 95kvm-lägenhet. Abonnemang för operatör öppen fiber och sophämtning får lägenhetsinnehavaren själv teckna, beräknad kostnad från c:a 200 kr/månad för fiber och från 242 kr/månad för 190 L kärl för sopor.

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

*R* *11/11*  
*5*

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

Årsavgifter	875 000 kr
<b>Summa Intäkter</b>	<b>875 000 kr</b>

**Kostnader/Utbetalningar**

Räntor	420 144 kr
Amortering	228 444 kr

Driftskostnader; vatten, administration samt el för gemensamma utrymmen.	95 000 kr
Brand- , husförsäkring	35 000 kr
Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang	0 kr
El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang.	0 kr
Oförutsedda kostnader.	20 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>150 000 kr</b>

Fastighetsskatt /fastighetsavgift. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften vara 179 786 kronor.	0 kr
--	------

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA .	74 025 kr
--------------------------------------	-----------

<b>Summa utbetalningar och avsättningar</b>	<b>872 613 kr</b>
Årets överskott	2 387 kr

**Uppllysning; Avskrivningsplan**

Avskrivningsunderlag: **46.000.000 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.

## 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	875 000	892 500	910 350	928 557	947 128	966 071	1 045 706	1 066 620	1 236 517
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>875 000</b>	<b>892 500</b>	<b>910 350</b>	<b>928 557</b>	<b>947 128</b>	<b>966 071</b>	<b>1 045 706</b>	<b>1 066 620</b>	<b>1 236 517</b>
<b>Kostnader/Utbetalningar</b>									
Räntekostnader	420 144	420 281	422 165	427 305	451 863	466 027	462 600	456 889	428 334
Amorteringar	228 444	228 444	228 444	228 444	228 444	228 444	228 444	228 444	228 444
Driftkostnader	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	182 849	201 880
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	258 443
Avsättning, Yttre fond	74 025	75 506	77 016	78 556	80 127	81 730	88 467	90 236	99 628
<b>Summa</b>	<b>872 613</b>	<b>877 230</b>	<b>883 685</b>	<b>893 486</b>	<b>922 799</b>	<b>941 612</b>	<b>958 775</b>	<b>958 418</b>	<b>1 216 729</b>
<b>Årets överskott</b>	<b>2 387</b>	<b>15 270</b>	<b>26 665</b>	<b>35 071</b>	<b>24 329</b>	<b>24 258</b>	<b>86 931</b>	<b>108 202</b>	<b>19 788</b>
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	790 000	0	0
Akkumulerad fondavsättning	74 025	149 531	226 546	305 102	385 229	466 959	20 553	110 789	589 773
Akkumulerad amorteringar	228 444	456 888	685 332	913 776	1 142 220	1 370 664	2 284 440	2 512 884	3 655 104
Låneskuld	20 560 000	20 331 556	20 103 112	19 874 668	19 646 224	19 417 780	18 504 004	18 275 560	17 133 340
<b>Kassabehållning inkl. fond</b>	<b>101 412</b>	<b>182 188</b>	<b>295 868</b>	<b>409 495</b>	<b>513 951</b>	<b>619 939</b>	<b>415 845</b>	<b>614 283</b>	<b>1 764 886</b>
Avskrivningar	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
Bokföringsmässigt resultat	-229 169	-216 286	-204 891	-196 485	-207 227	-207 298	-144 625	-123 354	-211 768
Akkumulerat resultat	-229 169	-445 455	-650 346	-846 831	-1 054 058	-1 261 356	-1 945 268	-2 068 622	-2 554 783
<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:	90 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Räntoantagande	2,04%	2,07%	2,10%	2,15%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%

### Avskrivningar

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

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

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

### Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kalkyleras 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	875 000	892 500	910 350	928 557	947 128	966 071	1 045 706	1 066 620	1 236 517
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	532	543	553	564	576	587	638	648	752
<b>Alternativ</b>									
<b>Räntesats + 2 %</b>									
Årsavgift totalt	1 286 200	1 299 131	1 312 412	1 326 050	1 340 053	1 354 426	1 415 786	1 432 131	1 579 183
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	782	790	798	806	815	823	861	871	960
<b>Inflation + 1 %</b>									
Årsavgift totalt	875 000	894 740	914 943	935 618	956 778	978 435	1 070 277	1 094 606	1 284 032
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	532	544	556	569	582	595	651	665	781




## J. Särskilda förhållanden

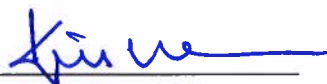
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser


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 tilläggförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggförsäkringen gemensamt.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

### Bostadsrättsföreningen Stenby park 3 i Eskilstuna

Stockholm 26/4 2021

  
\_\_\_\_\_  
Ola Thunell

  
\_\_\_\_\_  
Kjell Martinsson

  
\_\_\_\_\_  
Stig Sjöberg