

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Småspoven i Strängnäs

Org. Nr. 769XXX-XXXX

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.....	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning.....	5
1.4 Gemensamma anordningar mm.....	5
1.5 Underhållsbehov	6
1.6 Försäkringar.....	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	7
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	8
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	8
7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	9
7.5 Känslighetsanalys.....	12
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.....	13
8.1 Nyckeltal.....	14
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Småspoven i Strängnäs (org. Nr 769XXX-XXXX) nedan kallad föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva fastigheten Småspoven 1 & Spoven 2 och avser att på fastigheten uppföra 5 byggnader i 1 plan, totalt 10 lägenheter. Bostäderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bolaget Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB (org. Nr 59380-3249) är totalexploatör för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas senast en månad innan tillträdet. Upplåtelse och tillträde av lägenheterna är planerat till andra halvåret 2026. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 9 000 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov har skickats in. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och beräknas uppgå till 39 900 000 kronor.

Inbetalda likvider på förhandsavtal (förskott på insatser) kommer att garanteras återbetalning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnadskalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i april 2025, kända belopp och bedömningar.

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till fjärde kvartalet 2026.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Småspoven 1 & Spoven 2
Adress:	Åkervägen
Kommun:	Strängnäs
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	1826 & 2462 (totalt 4 288) kvm
Antal bostadshus:	5
Planbestämmelser:	DETALJPLAN FÖR STRÄNGNÄS 3:21 M.FL. "MÅSEN" 0486-P2021/5

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:	5 byggnader i ett plan med 2 lägenheter i vardera plan
Bostadslägenheter:	10 stycken
Total Lägenhetsarea:	Cirka 1000 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2025-2026
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	1 plan
Stomme:	Bärande väggar av trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Tegelröda betongpannor
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Respektive lägenhet har en uteplats i form av balkong eller uteplats på markplan
Förråd:	Ca 3 kvm som inryms i lägenheten eller utvändigt.

Installationer

Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften, egna el abonnemang tecknas för respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppet fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Laminatgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Plastmatta	Plastmatta	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma angöringsvägar till hus samt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kommer att anläggas.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppen fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna nyproduceras under 2025-2026. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 20 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

Underhåll/Återinvestering	År	Kostnad (idag)	Kostnad indexerad (2% inflation)
Målning Fasad	10	200 000	243 799
Målning Fasad	20	200 000	297 189
Hängrännor/stuprör	25	200 000	328 121
Byte av takpannor	30	250 000	452 840
Målning Fasad	30	200 000	362 272
Byte träpanel och målning	40	1 000 000	2 208 040
Byte av fönster och ytterdörrar	40	700 000	1 545 628
Hängrännor/stuprör	50	250 000	672 897
Målning Fasad	50	200 000	538 318

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2024 – 2026.

Totalt taxeringsvärde

Mark	2 740 000
Byggnad	14 390 000
Totalt	17 130 000

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till fjärde kvartalet 2026.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till fastigheten Småspoven 1 & Spoven 2. Föreningens förvärv av fastigheterna Småspoven 1 & Spoven 2 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Nedan visas uppdelningen av totala förvärvsinvesteringen.

Anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (Kr)	40 000 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	40 000 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	6 750 000
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och lån under byggnationen.	27 226 000
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	33 976 000

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad i samband med upplåtelsen förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter AB, org nr 556980-6010, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl lista	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	3 000 000	1 år	2,59%	0,70%	3,29%	98 207	30 000	128 207
Lån 2	3 000 000	2 år	2,88%	0,70%	3,58%	106 863	30 000	136 863
Lån 3	3 000 000	2 år	2,88%	0,70%	3,58%	106 863	30 000	136 863
Summa lån	9 000 000		2,78%	0,70%	3,48%	311 933	90 000	401 933
Totala insatser	31 000 000							
Summa finansiering SEK	40 000 000							

Räntan är beräknad enligt Swedbanks genomsnittliga räntor i juli 2025 med ett tillägg (marginal) på 0,7%. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 1% (100 år). Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån som amorteras årligen med 1%. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert samt kassaflödesöverskott (utöver avsättningen till yttre underhållsfond) i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av anskaffningskostnaden varje del/komponent.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kostnader		Kr/kvm	Kr
Ränta föreningsbelåning	1	249	249 248
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	63	62 685
Amortering	3	90	90 000
Avskrivningar	4	359	358 950
Summa kostnader exkl. avskrivningar		402	401 933

¹ Ränta enl listräntor. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Amortering utgår med 1% från år 1 i kalkylen.

⁴ Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av anskaffningskostnaden varje del/komponent utgör exkl förvärvskostnaden för fastigheten. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader som ingår i årsavgift		Kr/kvm	Kr
Försäkringar		24	24 000
Fastighetsförvaltning		5	5 000
Sophämtning		35	35 320
Fastighetsskötsel parkering, vägar		3	3 000
Föreningens administration	5	20	20 000
Vatten och avlopp		65	64 813
Summa		152	152 133

⁵ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ingår ej ersättning till förtroendevalda.

Om stämman fatta beslut om arvode till förtroende ökar driftskostnaderna.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr
Avsättning till reparation och underhåll	6	20	20 000
Fastighetsavgift	7	0	0
Summa övriga kostnader			

⁶ (fondering till rep. och underhåll)

⁷ Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

Summa utbetalningar år 1, SEK	8	574	574 066
--------------------------------------	---	------------	----------------

⁸ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter år 1			
Årsavgifter		574	574 066
Övriga intäkter (parkering, garage)		0	0
Ränteintäkter			
Summa intäkter år 1, SEK		574	574 066

7.3 Årets resultat

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.4 Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	574 066	574 373	574 750	575 196	575 715	576 306	580 412	655 740
Offererad ränta	249 248	246 743	244 238	241 733	239 228	236 723	224 198	211 673
Räntepåslag	62 685	62 055	61 425	60 795	60 165	59 535	56 385	53 235
Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Avskrivningar*	358 950	358 950	358 950	358 950	358 950	358 950	358 950	358 950
Driftkostnader	152 133	155 176	158 279	161 445	164 674	167 967	185 449	204 751
Fastighetsavgift**								69 164
Avsättning till reparation och underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Akkumulerad avsättning till reparation och underhåll	20 000	40 400	61 208	82 432	104 081	126 162	243 374	372 786
Kassaflöde (inkl räntepåslag)	82 685	82 455	82 233	82 019	81 814	81 617	80 765	80 152
Akkumulerat kassaflöde (inkl räntepåslag)	82 685	165 140	247 373	329 392	411 206	492 822	898 259	1 300 146
Kassaflöde (exkl räntepåslag)	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Akkumulerat kassaflöde (exkl räntepåslag)	20 000	40 400	61 208	82 432	104 081	126 162	243 374	372 786
Akkumulerad amortering	90 000	180 000	270 000	360 000	450 000	540 000	990 000	1 440 000
Bokföringsmässig förlust***	248 950	248 550	248 142	247 726	247 301	246 868	244 570	242 033
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	248 950	497 500	745 642	993 368	1 240 669	1 487 538	2 715 076	3 930 414

* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan

** Fastighetsavgift utgår från och med år 16

*** Beräkning bygger på listränta inklusive räntepåslag. Räntepåslag som ej nyttjas minskar bokföringsmässig förlust med motsvarande belopp. Den bokföringsmässiga förlusten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Småspöven i Strängnäs

7.5 Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2 % inflation):	574	574	575	575	576	576	580	656
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	604	633	662	662	662	661	661	732
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	634	693	750	749	748	746	742	808
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	544	515	487	488	490	491	500	580
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	514	456	399	401	404	406	419	504
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	574	576	578	581	583	586	602	692
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	574	578	582	586	591	596	625	734
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	574	573	571	570	569	567	561	624
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	574	571	568	565	562	558	543	596

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)												
Lgh.	Hus	Antal rum	Plan	Yta	Andels- tal	Insats	Drift+ränta	Räntepåslag *	Amortering + avsättning underhåll	Summa årsavgift/mån	Total årsavgift	
							(nr)	(nr)	(rok)	(kvm)		(%)
1	1	3	Markplan	100	10,0	3 150 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
2	2	3	Markplan	100	10,0	3 100 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
3	3	3	Markplan	100	10,0	3 100 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
4	4	3	Markplan	100	10,0	3 150 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
5	5	3	Markplan	100	10,0	3 150 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
6	6	3	Markplan	100	10,0	3 100 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
7	7	3	Markplan	100	10,0	3 100 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
8	8	3	Markplan	100	10,0	3 100 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
9	9	3	Markplan	100	10,0	3 050 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
10	10	3	Markplan	100	10,0	3 000 000	3 345	522	917	4 784	57 407	
Summa				1 000,0	100	31 000 000	33 448	5 224	9 167	47 839	574 066	

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

- Hushållsel: ca 500 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Cirka 2500 KWH per år och lägenhet.
- Hemförsäkring ca 150-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV
- Uppvärmning och varmvatten:
- *Kostnad cirka: 650 kronor per månad.*
(beräknat på energibehov om ca 8 000 KWH per år).

8.1 Nyckeltal

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 000	40 000
Belåning år 1	9 000	9 000
Insats/upplåtelseavgift	31 000	31 000
Amortering år 1	90	90
Avskrivning år 1	359	359
Driftkostnad år 1	152	152
Avsättning till underhåll år 1	20	20
Årsavgift år 1	574	574
Bokföringsmässig förlust år 1	249	249
Kassaflöde år 1 (inkl räntepåslag)	83	83
Kassaflöde år 1 (exkl räntepåslag)	20	20

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i 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.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Småspoven i Strängnäs

.....

Johan Martinelle