

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGSPARKEN
ORG.NR 769642-3651

Föreningens kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Teknisk underhållsplan
- K. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Föreningens ändamål och tidpunkt för upplåtelse

Bostadsrättsföreningen Strandängsparken, org.nr 769642-3651, ("Föreningen"), i Örebro kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i byggnader på Föreningens fastighet del av ÖREBRO KRÄFTBUREN 1 (under avstyckning) ("Fastigheten"), upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark inom Fastigheten om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. I enlighet med vad som stadgats i 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas "Bostadsrättshavare". Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter att ekonomisk plan intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse tillika inflyttning beräknas ske Q2, 2027. Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband med varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan Bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen och dess styrelse avser att ingå förhandsavtal med blivande Bostadsrättshavare. I det fall Föreningen kommer att ta in förskott måste föreningen ha Bolagsverkets tillstånd samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av förskott. Sådan kostnad avseende säkerhet utgör inte en löpande kostnad enligt avsnitt E utan en förvärvskostnad enligt avsnitt D.

Föreningens förvärv och entreprenad

Föreningen avser att förvärva Fastigheten genom köp av Kräftburen AB, org.nr 559409-6520 ("Aktiebolaget"), som är lagfaren och civilrättslig ägare till Fastigheten. Föreningen avser att i en efterföljande transaktion samma dag förvärva Fastigheten av Aktiebolaget, varefter Aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet av Fastigheten kommer att ske till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

Redovisningen av förvärvet av Fastigheten genom köp av Aktiebolaget kommer redovisas som en sammansatt transaktion enligt RedR6 samt K3. Detta innebär att efter att Fastigheten köpts ut från Aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av Fastigheten med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på Föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer Föreningen som omkostnadsbelopp för Fastigheten inte kunna tillgodoräkna sig köpeskillingen för Aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att om Föreningen skulle vidareförsälja Fastigheten att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av Fastigheten i princip endast kan bli aktuellt i det fall Föreningen sätts i likvidation eller konkurs.

Föreningen avser att ingå entreprenad- och uppdragsavtal (ABT 06) fast pris med Asplunds Bygg i Örebro AB, org.nr 556536-4469, ("Entreprenören") om uppförande av två radhuslängor med nio lägenheter (tvåplansradhus) i varje, totalt arton lägenheter, i enlighet med erhållit bygglov. Ormesta 1 AB, Org.nr 559260-2725 ("Exploatören") garanterar enligt villkoren i avtalet för överlåtelsen av Aktiebolaget att senast vid upplåtelse tidpunkten köpa osålda lägenheter.

Beräknad förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig på den beräknade anskaffningskostnaden för Fastigheten och där uppförda byggnader. Eventuellt förändrad förvärvskostnad i jämförelse med beräknad anskaffningskostnad enligt avsnitt D kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av Aktiebolaget.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror alternativt erhållna offerter. Låneräntan utgör en schablonränta. Räntesats enligt låneoffert understiger schablonräntan nyttjad i kostnadskalkylen. Denna kostnadskalkyl innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl innehåller en bedömning av föreningens likviditet och ekonomi under de första tjugo åren, i syfte att visa att verksamheten är långsiktigt bärkraftig. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader enligt teknisk underhållsplan under avsnitt J. görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 100 000 kronor samt en årlig avsättning på 35 kr/kvm (71 190 kronor). Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Del av ÖREBRO KRÄFTBUREN 1 (under avstyckning)
Adress	Charkmästargatan
Kommun	Örebro
Län	Örebro län
Tomt	4 329 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Två radhuslängor med nio lägenheter (tvåplansradhus) i varje. Förråd i anslutning till entré.
Byggnadsår:	2025
Antal lägenheter:	18 lägenheter. Total boarea 2 034 kvm.
Bygglov:	SHBG 2024-00035, 2024-06-14

Detaljerad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak:	Plåt.
Fasad:	Träfasad med inslag av fibercementskivor / plåt.
Altan:	Trätrall med skärmvägg.
Värme:	Uppvärmning med fjärrvärme. Värme fördelas genom vattenburen golvvärme på entréplan och vattenburna radiatorer på övre plan. Komfortvärme i badrum på övre plan.

Ventilation:	FTX – Ventilation med värmeåtervinning.
Fönster:	Tre-glas. Isolerglasfönster med insida av trä och aluminiumbeklädd utsida.
Förråd:	Förråd vid entré.

Gemensamma anordningar

Ledningar för; fjärrvärme, vatten, spill- och dagvatten samt kraft.

Lägenhetsbeskrivning

ENTRÉPLAN

Hall – Avhängning för ytterkläder. Klinkergolv och målade väggar.

Vardagsrum - Öppen planlösning mot kök. Parkettgolv i ek och målade väggar. Från vardagsrummet kommer man ut till uteplatsen med trädäck och grönyta.

Kök – Kök i vinkel med köksinredning med lådor, bänkskiva i kompositsten. Induktionshäll med integrerad fläkt, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys samt integrerad diskmaskin. 5-års garanti på vitvaror. Parkettgolv i ek och målade väggar.

Tvättstuga – Klinker på golv och målade väggar. Tvättmaskin och torktumlare. Arbetsbänk med tvättho ovan tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme.

Badrum – Klinker på golv och kakel i våtzon på väggar. Övriga väggar målas. Golvstående WC, takdusch, duschväggar i glas, tvättställ med kommod, spegel med belysning på vägg. Spotlights i tak.

ÖVRE PLAN

Allrum – Parkettgolv i ek och målade väggar.

Sovrum – Övervåningen har 3 sovrum med parkettgolv i ek och målade väggar.

Badrum – Klinker på golv och kakel på vägg. WC, takduschset, duschväggar, tvättställ med kommod, spegel på vägg med belysning. Golvvärme (el) samt spotlights i tak.

Tillval – Enligt separat överenskommelse alternativt avtal med Entreprenören.

Allmänna utrymmen

Post:	Egen brevlåda.
Sophantering/källsortering:	Egna sopkärl.
Parkeringsplatser:	Parkering på respektive uppfart.

Gemensam tomtmark

Radhusen ligger i anslutning till kommunal väg med kommunal renhållning av väg och belysning. Renhållning av väg och belysning på vägar inom föreningen bekostas av föreningen.

C. FÖRSÄKRING

Byggnaderna fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.

Entreprenören har sedvanlig försäkring enligt ABT 06.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. (inklusive; entreprenadkostnad, bildningskostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen avseende Likviditetsreserv/Initial reparationsfond)	84 518 000 kr
---	---------------

Summa att finansiera/Beräknad anskaffningskostnad	84 518 000 kr
--	----------------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till (småhus 2024-2026);	
för byggnader	34 992 000 kr (88%)
för mark	4 950 000 kr (12%)
Summa beräknat taxeringsvärde	39 942 000 kr

Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark (avser anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv/initial reparationsfond) vid bokföring enligt RedR6 – Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter genom köp av aktiebolag samt K3 (BFNAR 2012:1).

Byggnad	73 956 000 kr
Mark	10 462 000 kr
Summa	84 418 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	8 136 000 kr	Pantbrev	1 år	3,37%	Ej fastställd
Nytt lån	8 136 000 kr	Pantbrev	2 år	3,55%	Ej fastställd
Nytt lån	8 136 000 kr	Pantbrev	3 år	3,71%	Ej fastställd
			Genomsnittsränta offert:	3,54%	
			Schablonränta i kalkyl:	3,75%	
Summa lån:	24 408 000 kr	(12 000 kr / kvm)			
Insatser:	60 110 000 kr	(29 553 kr / kvm)			
Upplåtelseavgifter:	0 kr				
Summa finansiering:	84 518 000 kr				

Föreningen kommer att ställa pantbrev i Fastigheten som säkerhet för hypotekslånen.

I kostnadskalkylen räknar föreningen med att amortera lånen på 100 år motsvarande 244 080 kronor per år.

Genomsnittsränta (år 1) enligt offert understiger schablonräntan (år 1). För prognos av räntenivå för respektive år, se punkt H och I.

Styrelsen kan besluta om att ändra bindningstider i samband med slutplacering som kommer ske i samband med upplåtelsen.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	915 300 kr	450 kr/kvm
Avskrivningar *	641 180 kr	315 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	1 556 480 kr	765 kr/kvm

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	22 kr/kvm
Teknisk förvaltning (serviceavtal efter avrop)	15 000 kr	7 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	35 000 kr	17 kr/kvm
Försäkringar	45 000 kr	22 kr/kvm
Fjärrvärme (inkl tappvarmvatten)	180 000 kr	88 kr/kvm
Vatten och Avlopp	90 000 kr	44 kr/kvm
Soppantering	0 kr	0 kr/kvm
Hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Gemensamhetsel	10 000 kr	5 kr/kvm
Snöskottning, sandning och sopning	10 000 kr	5 kr/kvm
Bredband	0 kr	0 kr/kvm
Övrigt/Löpande underhåll	15 000 kr	7 kr/kvm
Summa driftskostnader **	445 000 kr	219 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	0 kr	0 kr/kvm
--------------------------------------	------	----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **2 001 480 kr** **984 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	71 190 kr	35 kr/kvm
Räntor	915 300 kr	450 kr/kvm
Amorteringar	244 080 kr	120 kr/kvm
Summa driftskostnader	445 000 kr	219 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år **1 675 570 kr** **824 kr/kvm**

Årsavgifter, *****	1 405 570 kr	691 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Individuell Mätning Fjärrvärme (inkl tappvarmvatten)	180 000 kr	88 kr/kvm
Individuell Mätning Vatten	90 000 kr	44 kr/kvm
Summa övriga intäkter	270 000 kr	133 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	1 675 570 kr	824 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1,	-325 910 kr	-160 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 675 570 kr	824 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-2 001 480 kr	-984 kr/kvm
Återföring avskrivning	641 180 kr	315 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	315 270 kr	155 kr/kvm
Amortering	-244 080 kr	-120 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	71 190 kr	35 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	100 000 kr	49 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	171 190 kr	84 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas schablonmässigt till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Byggnaderna ska komponentindelade och skrivas av i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

** Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. I avsnitt G återfinns uppgift om beräknad förbrukning av förbrukningsel, värme, kallvatten och varmvatten för respektive enhet.

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå för småhus är 10 074 kr/hus (2025). Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Styrelsen har tillsammans med byggprojektledaren upprättat en teknisk underhållsplan enligt punkt J. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 100 000 kronor samt en årlig avsättning på 35 kr/kvm (71 190 kronor) utöver årsavgift.

***** I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen är fördelade utifrån yta vilket även bedöms motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under de första tjugo åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årskostnad Vatten (IM)	Beräknad årskostnad Värme (IM)	Beräknad årskostnad Hushållsel	Beräknad årskostnad Bredband	Beräknad årskostnad Avfall	Andelstal
1	5 ROK	113	3 495 000	30 929	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
2	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
3	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
4	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
5	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
6	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
7	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
8	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
9	5 ROK	113	3 495 000	30 929	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
10	5 ROK	113	3 495 000	30 929	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
11	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
12	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
13	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
14	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
15	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
16	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
17	5 ROK	113	3 295 000	29 159	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
18	5 ROK	113	3 495 000	30 929	6 507	78 087	691	5 000	10 000	8 483	3 600	3 000	5,5556%
18		2 034	60 110 000	29 553	117 131	1 405 570	691	90 000	180 000	152 703	64 800	54 000	100,0000%

IM = Individuell mätning

Arean per lgh. är mätt på ritning. Andelstal är fördelade utifrån yta. Tabellen innehåller avrundningar.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader avseende; vatten, hushållsel, fjärrvärme, bredband, avfall och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Föreningen kan komma att upphandla fjärrvärme gemensamt. Fast avgift och fjärrvärmeförbrukning kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang för fjärrvärme. Bostadsrättstillägget till hemförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen.

Ovanstående preliminära förbrukningskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet beroende på förbrukning och typ av abonnemang. Beräkningen bygger på antagande om en familj med fyra personer med följande förbrukning. Hushållsel 4 556 kWh/år, fjärrvärme 7 424 kWh/år och vatten 70 m³/år. En hemförsäkring för ett småhus uppgår till ca 4 200 kronor per år.

KARTA



H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Not	ÅL1	ÅL2	ÅL3	ÅL4	ÅL5	ÅL6	ÅL7	ÅL8	ÅL9	ÅL10	ÅL11	ÅL12	ÅL13	ÅL14	ÅL15	ÅL16	ÅL17	ÅL18	ÅL19	ÅL20
Ekonomisk prognos	1 405 570	1 425 228	1 445 162	1 465 374	1 485 868	1 506 650	1 527 722	1 549 089	1 570 754	1 592 723	1 614 999	1 637 586	1 660 489	1 683 713	1 707 261	1 731 139	1 755 351	1 779 901	1 804 795	1 830 037
Årsavgifter	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	304 064	310 145	316 348	322 675	329 128	335 711	342 425	349 274	356 259	363 384	370 652	378 065	385 626	393 339
Hyransinkräver/bostad	1 675 570	1 700 628	1 726 070	1 751 900	1 778 125	1 804 752	1 831 786	1 859 234	1 887 102	1 915 388	1 944 127	1 973 287	2 002 914	2 032 987	2 063 521	2 094 523	2 126 003	2 157 966	2 190 421	2 223 376
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	445 000	453 900	462 978	472 238	481 682	491 316	501 142	511 165	521 388	531 816	542 453	553 302	564 368	575 655	587 168	598 911	610 890	623 107	635 570	648 281
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetskost)	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180
Avskrivningar	930 300	930 311	944 834	958 668	972 415	985 473	997 800	1 010 426	1 023 349	1 036 572	1 050 104	1 063 945	1 078 096	1 092 556	1 107 324	1 122 400	1 137 784	1 153 476	1 169 485	1 185 811
Ränteretto	2 001 480	2 025 391	2 049 392	2 072 286	2 095 277	2 117 969	2 141 422	2 164 771	2 188 021	2 211 179	2 234 261	2 257 294	2 280 294	2 303 276	2 326 254	2 349 234	2 372 218	2 395 209	2 418 206	2 441 200
Summa Kostnader	-325 910	-324 763	-322 922	-320 386	-317 152	-313 217	-285 636	-257 838	-229 819	-201 578	-173 112	-144 417	-115 492	-86 334	-56 940	-271 356	-246 362	-221 222	-195 934	-170 497
Årets resultat	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190	71 190
Årsresultat efter avskrivning UH-fond	-397 100	-395 953	-394 112	-391 576	-388 342	-384 407	-358 826	-329 028	-301 009	-272 768	-244 302	-215 607	-186 682	-157 524	-128 130	-342 546	-317 552	-292 412	-267 124	-241 687
Fritt eget kapital ackumulerat	60 110 000	60 181 190	60 252 380	60 323 570	60 394 760	60 465 950	60 537 140	60 608 330	60 679 520	60 750 710	60 821 900	60 893 090	60 964 280	61 035 470	61 106 660	61 177 850	61 249 040	61 320 230	61 391 420	61 462 610
Bundet eget kapital ackumulerat	59 712 900	59 388 137	59 063 215	58 744 829	58 427 677	58 114 460	57 828 824	57 570 986	57 341 167	57 139 589	56 966 477	56 822 060	56 706 568	56 620 254	56 563 294	56 291 938	56 045 576	55 824 354	55 628 420	55 457 923
Kassaflödesprognos	1 675 570	1 700 628	1 726 070	1 751 900	1 778 125	1 804 752	1 831 786	1 859 234	1 887 102	1 915 388	1 944 127	1 973 287	2 002 914	2 032 987	2 063 521	2 094 523	2 126 003	2 157 966	2 190 421	2 223 376
Summa intäkter	-2 001 480	-2 025 391	-2 049 392	-2 072 286	-2 095 277	-2 117 969	-2 141 422	-2 164 771	-2 188 021	-2 211 179	-2 234 261	-2 257 294	-2 280 294	-2 303 276	-2 326 254	-2 349 234	-2 372 218	-2 395 209	-2 418 206	-2 441 200
Summa kostnader	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180	641 180
Anerbjudna avskrivningar	315 270	316 417	318 258	320 794	324 028	327 963	335 544	343 342	351 361	359 602	368 268	377 363	386 898	396 813	407 116	417 806	428 881	440 344	452 195	464 448
Kassaflöde från löpande drift	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080	-244 080
Anordningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/initial reparationsfond	171 190	72 337	74 178	76 714	79 948	83 883	111 464	139 262	167 281	195 522	223 988	252 683	281 608	310 766	340 840	371 944	404 088	436 288	468 541	500 848
Summa kassaflöde	171 190	243 327	317 705	394 419	474 367	558 250	669 714	808 976	976 257	1 171 779	1 395 767	1 648 450	1 930 058	2 240 824	2 601 984	3 029 728	3 528 466	4 098 466	4 749 510	5 480 848
Akkumulerat kassaflöde	171 190	243 327	317 705	394 419	474 367	558 250	669 714	808 976	976 257	1 171 779	1 395 767	1 648 450	1 930 058	2 240 824	2 601 984	3 029 728	3 528 466	4 098 466	4 749 510	5 480 848
exklusive förändringar rörelsekapital	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370	712 370
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 75%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Kalkylanta för respektive år	3,75%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%

ÅL21

1) År 16 kan extra höjning av årsavgiften förordas om angiven fastighetsavgift uttages och att faktisk ränta uppgår till kalkylens antagna ränta.

2) Antagen ränta

*) "Driftskostnader" och "Övriga intäkter" justeras årligen för antagen inflation om 2%. "Årsavgifter" justeras årligen med antagen justering om 1,43%.

I.KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

	Räntekänslighet																				
	Är 1	Är 2	Är 3	Är 4	Är 5	Är 6	Är 7	Är 8	Är 9	Är 10	Är 11	Är 12	Är 13	Är 14	Är 15	Är 16	Är 17	Är 18	Är 19	Är 20	
Ändring av räntesats mot nuläge:																					
i %	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%																
Räntesats	2,75%	3,75%	4,75%	5,75%	6,75%																
i Kontor	671 220	915 300	1 159 380	1 403 460	1 647 540																
Per Kum	571	691	811	931	1 051																
Ändring av årsavgifter justerat för nya ränta																					
i %	-21%	0%	17%	35%	52%																
Ansaffning och finansiering																					
Per Kum 1)	41 553																				
Per Kum 1)	29 553																				
Per Kum 1)	12 000																				
		i % av ansaffningsutgift 71,1%																			
		i % av ansaffningsutgift 28,9%																			
		100,0%																			
Per år																					
Lån	12 000	11 890	11 760	11 640	11 520	11 400	11 280	11 160	11 040	10 920	10 800	10 680	10 560	10 440	10 320	10 200	10 080	9 960	9 840	9 720	
Räntekostnader	450	457	465	471	478	485	479	474	469	464	459	454	449	444	439	434	428	423	418	413	
Årsavgifter (vald nivå)	691	701	711	720	731	741	751	762	772	783	794	805	816	828	839	851	863	875	887	900	
Ovriga intäkter	133	135	138	141	144	147	149	152	156	159	162	165	168	172	175	179	182	186	190	193	
Driftskostnader	219	223	228	232	237	242	246	251	256	261	267	272	277	283	289	294	300	306	312	319	
Kassaflöde från löpande drift	155	156	156	158	159	161	175	188	202	216	230	244	258	273	287	300	312	326	341	350	
Avsättning UH-fond plus avskrivning	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
Avskrivningar	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	
Avsättning UH-fond	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Kalkyränta för respektive år	3,75%	3,85%	3,95%	4,05%	4,15%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	
Nödvändig nivå på årsavgifter:	691	700	709	718	726	734	731	728	725	722	719	716	713	710	707	704	701	698	695	692	
Vald nivå på årsavgifter	691	701	711	720	731	741	751	762	772	783	794	805	816	828	839	851	863	875	887	900	
Låneränta + 1 procentenhet	811	819	827	834	841	848	844	840	835	831	827	823	819	814	810	806	802	798	794	790	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	17%	17%	17%	16%	16%	16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	12%	12%	12%	12%	
Inflation + 1 procentenhet	691	701	711	720	730	739	737	735	733	731	730	728	726	725	724	723	722	721	720	719	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,1%	0,2%	0,4%	0,5%	0,6%	0,8%	1,0%	1,1%	1,3%	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%	2,3%	2,5%	2,7%	2,9%	3,1%	3,3%	

Not
 1) Beräknat på Upplären Bestadsräntesya
 *) "Driftskostnader" och "Ovriga intäkter" justeras årligen för antagen inflation om 2%. "Årsavgifter" justeras årligen med antagen justering om 1,43%.

J. TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

	Bedömd livslängd	Bedömd kostnad avseende underhåll och utbyte 1-50 år	Bedömd kostnad avseende underhåll och utbyte 1-50 år per enhet	Bedömd kostnad								
				År 1-5	År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-25	År 26-30	År 31-35	År 36-40	År 41-50
Byggnadernas komponenter												
Stomme och grund	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stomkomponenter/Innerväggar	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
El	50	5 760 000	320 000	-	-	-	-	450 000	-	-	-	5 310 000
Fasad	50	3 600 000	200 000	-	1 170 000	-	-	-	-	-	-	2 430 000
Fönster	50	2 160 000	120 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 160 000
Yttertak	40	1 440 000	80 000	-	-	-	-	-	1 440 000	-	-	-
Ventilation	25	1 440 000	80 000	-	-	-	-	720 000	-	-	-	720 000
Värme och sanitet	50	4 320 000	240 000	-	-	-	-	1 080 000	-	-	-	3 240 000
		18 720 000	1 040 000	-	1 170 000	-	-	2 250 000	-	-	-	13 860 000
Per Kvm		9 204			575			1 106				6 814

Byggnadernas komponenter - där underhåll åvilar bostadsrättshavaren

Köksinredning	30
Vitvaror	15
Inre ytskick	15

Not

Teknisk underhållsplan är framtagen av entreprenören Asplunds Bygg i Örebro AB avseende byggnader enligt beskrivning punkt B i kostnadskalkylen. Bedömd livslängd bygger på erfarenhetssiffror samt information från fabrikanter. Underhållsplan omfattar inte byggnadernas komponenter där underhåll åvilar bostadsrättshavaren löpande drift och underhåll som beskrivs i bostadsrättshavarens bopärm. Den verkliga livslängden anses i många fall överstiga bedömd livslängd. Utbyte av komponent eller anläggning bör därför inte göras utan bedömning vid den givna tidpunkten. Föreningen måste löpande okulärbesiktiga byggnader och anläggningar samt utföra löpande drift och underhåll enligt beskrivning i byggnadspärm/åbinder

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader avseende; fjärrvärme (inkl tappvarmvatten), vatten, avlopp, hushållsel, bredband, avfall och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Föreningen kan komma att upphandla fjärrvärme (inkl tappvarmvatten), vatten, avlopp, el och avfall gemensamt. Fast avgift kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang för fjärrvärme (inkl tappvarmvatten), vatten och avlopp, el och avfall. Bostadsrättstillägget till hemförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats, skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet upplåtelseavtal tecknade med föreningen samt med tillval enligt separat kontrakt som upprättas med Asplunds Bygg i Örebro AB, org.nr 556536-4469.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning / likvidation.

Signatursida följer

Dagen för vår digitala underskrift

Bostadsrättsföreningen Strandängsparken

Digital signatur

Albert Ellervik

Digital signatur

Mike Johansson

Digital signatur

Sara Persson



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.12.2025 10:50

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 30.12.2025 10:19

DOCUMENT ID:

HJGbmYGWEZI

ENVELOPE ID:

rJl-7tfZV-x-HJGbmYGWEZI

DOCUMENT NAME:

Kostnadskalkyl [BRF Strandängsparken].pdf
15 pages

SHA-512:

842ec4af990fa4d26b4056722d6305f25cb85926ef3c985
4a68d8f501edc57060910ad01eb730bb67a3057ec96cf7
f1b894b25cfef865baed8ea7cf182705718

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant






eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SARA PERSSON sara.persson@asplundsbyg.se	 Signed Authenticated	30.12.2025 10:29 30.12.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/11) IP: 193.108.4.106
MIKE JOHANSSON mike.johansson@asplundsbygg.se	 Signed Authenticated	30.12.2025 10:29 30.12.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/12) IP: 94.234.74.79
ALBERT ELLERVIK albert.ellervik@asplundsbygg.se	 Signed Authenticated	30.12.2025 10:50 30.12.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/09) IP: 90.238.12.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed