

11-ÅRSKALKYL

BRF STORA MAGASINET UB
ORG NR

2017-06-01

2017-06-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Grunduppgifter	3
2. Föreningens anskaffningskostnad.....	3
3. Finansiering.....	3
4. Föreningens utgifter	4
4.1. <i>Drifts- och underhållskostnader</i>	4
4.2. <i>Fastighetsskatt/avgift</i>	4
5. Föreningens inkomster	5
6. Ekonomisk prognos	5
7. Lägenhetsredovisning.....	6

2017-06-01

11-ÅRSKALKYL

1. GRUNDUPPGIFTER

Lokaltyp	Antal	Area (boa/loa)
Bostäder	25	1 762
Totalt	25	1 762

2. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Tabellen nedan visar föreningens totala anskaffningskostnad för fastigheten inklusive förvärv av mark, entreprenadkostnader, stämpelskatter och andra byggherreomkostnader.

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	71 984 400	40 854
Ingående saldo	229 600	
Anskaffningskostnad	72 214 000	40 984

3. FINANSIERING

Tabellen redovisar ett förslag på fördelning av insatser och lån i föreningen.

Fördelningen av lån och insatser är preliminär och kan förändras i ett senare skede om det bedöms bli mer gynnsamt för föreningens eller medlemmarnas ekonomi.

Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,75 % per år.

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 746 000	ca 2 år	2,25	129 285	43 095	172 380	2,75
Bottenlån 2	5 746 000	ca 3 år	2,25	129 285	43 095	172 380	2,75
Bottenlån 3	5 746 000	ca 4 år	2,25	129 285	43 095	172 380	2,75
Bottenlån 4	5 746 000	ca 5 år	2,25	129 285	43 095	172 380	2,75
Summa lån år 1	22 984 000	Snittränta:	2,25	517 140	172 380	689 520	2,75
Insatser	49 230 000						
Summa finansiering år 1	72 214 000						

2017-06-01

4. FÖRENINGENS UTGIFTER

4.1. Drifts- och underhållskostnader

Nedan visas föreningens drifts- och underhållskostnader. Driftskostnaderna omfattar vatten, el, sophämtning, fastighetsskötsel, försäkring, administration mm. Beloppet har uppskattats genom jämförelser med den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter.

Föreningen gör även en avsättning till fond för yttre underhåll som skall täcka det framtida underhållsbehovet utvändigt och för gemensamma utrymmen. Avsättningen är preliminär och kommer att ske i enlighet med föreningens stadgar.

	kr	kr/m ²
Vatten	53 000	30
Värme och varmvatten	137 000	78
El	53 000	30
Renhållning	26 000	15
Styrelse/revision	14 000	8
Ekonomisk förvaltning	35 000	20
Fast skötsel	70 000	40
Försäkring	18 000	10
Bredband	53 700	30
Reserv	53 000	30
Löpande underhåll	26 000	15
Summa driftkostnad år 1	538 700	306
Avsättning yttre underhåll	88 100	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

4.2. Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärdet är beräknat. Fastigheten är befriad från Kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.

	kr
Taxeringsvärde bostäder	25 218 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	32 875

2017-06-01

5. FÖRENINGENS INKOMSTER

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och avsättning till yttre underhåll. I kalkylen antas driftskostnader och årsavgifter öka med 2 % per år vilket ger ett stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 145 300	650
Övriga avgifter	132 990	75
Parkering, garage mm	54 000	
Totala intäkter år 1	1 332 290	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

6. EKONOMISK PROGNOIS

Tabellen nedan visar en prognos för föreningens intäkter och kostnader i föreningen år 1-6 samt år 11. Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	517 140	513 261	537 682	561 672	585 230	608 358	584 656
Ränta %	2,25%	2,25%	2,38%	2,50%	2,63%	2,75%	2,75%
Avskrivningar	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733
Driftskostnader	538 700	549 474	560 463	571 673	583 106	594 768	656 672
Summa kostnader	1 649 573	1 656 468	1 691 878	1 727 077	1 762 069	1 796 859	1 835 061
Årsavgift/m ² (bostäder)	650	663	676	690	704	718	792
Årsavgifter bostäder	1 145 300	1 168 206	1 191 570	1 215 402	1 239 710	1 264 504	1 396 114
Övriga avgifter	132 990	135 650	138 363	141 130	143 953	146 832	162 114
Parkering	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826
Summa intäkter	1 332 290	1 358 936	1 386 115	1 413 837	1 442 114	1 470 956	1 624 054
Årets Resultat	-317 283	-297 533	-305 764	-313 240	-319 956	-325 903	-211 007
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-317 283	-297 533	-305 764	-313 240	-319 956	-325 903	-211 007
Återföring avskrivningar	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733	593 733
Amorteringar	-172 380	-172 380	-172 380	-172 380	-172 380	-172 380	-172 380
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	104 070	123 820	115 589	108 113	101 397	95 450	210 346
Avsättning till yttre underhåll	-88 100	-89 862	-91 659	-93 492	-95 362	-97 270	-107 393
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	15 970	33 958	23 930	14 620	6 035	-1 820	102 953
Ingående saldo kassa	229 600						
Ackumulerat saldo kassa	333 670	457 490	573 079	681 192	782 589	878 039	1 696 366
Ackumulerad avsättning till underhåll	88 100	177 962	269 621	363 114	458 476	555 745	1 072 064

7. LÄGENHETSREDOVISNING

I kalkylen redovisas ett förslag på fördelning av årsavgifter och insatserna.

Lgh nr	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån	förbrukn kr/mån ¹	bredband kr/mån	Akt hyra kr/mån
1 002	2 rok	63	3,6921	1 725 000	27 381	3 524	236	179	0
1 003	2-3 rok	74	4,1449	1 995 000	26 959	3 956	278	179	-
1 004	3-4 rok	86	4,6389	2 325 000	27 035	4 427	323	179	-
1 005	2-3 rok	75	4,1861	2 025 000	27 000	3 995	281	179	-
1 101	2 rok	52	3,2393	1 300 000	25 000	3 092	195	179	-
1 102	2 rok	62	3,6509	1 530 000	24 677	3 484	233	179	-
1 103	2-3 rok	73	4,1037	1 800 000	24 658	3 917	274	179	-
1 104	3-4 rok	85	4,5977	2 160 000	25 412	4 388	319	179	-
1 105	2-3 rok	74	4,1449	1 885 000	25 473	3 956	278	179	-
1 201	2 rok	52	3,2393	1 400 000	26 923	3 092	195	179	-
1 202	2 rok	62	3,6509	1 630 000	26 290	3 484	233	179	-
1 203	2-3 rok	73	4,1037	1 900 000	26 027	3 917	274	179	-
1 204	3-4 rok	85	4,5977	2 260 000	26 588	4 388	319	179	-
1 205	2-3 rok	74	4,1449	1 985 000	26 824	3 956	278	179	-
1 301	2 rok	52	3,2393	1 535 000	29 519	3 092	195	179	-
1 302	2 rok	62	3,6509	1 765 000	28 468	3 484	233	179	-
1 303	2-3 rok	73	4,1037	2 035 000	27 877	3 917	274	179	-
1 304	3-4 rok	85	4,5977	2 395 000	28 176	4 388	319	179	-
1 305	2-3 rok	74	4,1449	2 165 000	29 257	3 956	278	179	-
1 401	2 rok	52	3,2393	1 675 000	32 212	3 092	195	179	-
1 402	2 rok	62	3,6509	1 895 000	30 565	3 484	233	179	-
1 403	2-3 rok	73	4,1037	2 175 000	29 795	3 917	274	179	-
1 404	3-4 rok	85	4,5977	2 525 000	29 706	4 388	319	179	-
1 405	2-3 rok	74	4,1449	2 345 000	31 689	3 956	278	179	-
1 504	3 rok	80	4,3919	2 800 000	35 000	4 192	300	179	-
Parkeringsplatser, garage mm									
Parkeringsplatser (18 st)									4 500
Totalt		1 762	100,00	49 230 000	27 940	95 442	6 614	4 475	4 500

¹ Varmvatten 45 kr/kvm