

11-ÅRSKALKYL

BRF SKÄPPLANDSGATAN 13-17
769625-6721

2013-06-14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

11-ÅRSKALKYL

1 Grunduppgifter

Lokaltyp	Antal	Area (boa/loa)
Bostäder	72	4 712
Lokaler	1	642
Totalt	73	5 354

2 Föreningens anskaffningskostnad

Tabellen nedan visar priset som föreningen förvärvar fastigheten för samt den totala anskaffningskostnaden för föreningen, vilken förutom köpeskillingen inkluderar lagfartskostnader, pantbrevskostnader, reparationsfond, utbildningskostnader m.m.

Totalt inköpspris	80 500 000	kr	15 035	kr/m ²
Lagfartskostnad	1 208 325	kr		
Pantbrevskostnad	695 153	kr	Befintliga pantbrev:	5 324 100
Ombildningskostnad	500 000	kr		
Reparationsfond	4 000 000	kr		
Fond för extra pantbrev	260 522	kr		
Ing saldo och oförutsett	500 000	kr		
Anskaffningskostnad	87 664 000	kr	16 374	kr/m ²

3 Finansiering

Tabellen redovisar fördelning av insatser och lån i föreningen. Räntorna i kalkylen är preliminär och fastställs på tillträdesdagen. Eventuella förändringar av räntenivån påverkar kalkylen. Lånen skall amorteras med 1,5 % per år och beräknad på bottenlånet.

När hyresrätter tomställs och säljs som bostadsrätt bör lån för vilande insatser amorteras med hela köpeskillingen.

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.

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 000 000	ca 1 år	2,29	229 000	0	229 000	2,29
Bottenlån 2	10 000 000	ca 3 år	2,70	270 000	0	270 000	2,70
Bottenlån 3	10 000 000	ca 5 år	3,11	311 000	0	311 000	3,11
Lån vilande insatser 1	10 063 000	Rörlig ¹	3,00	301 890	0	301 890	3,00
Summa lån år 1	40 063 000	Snittränta:	2,78	1 111 890	0	1 111 890	2,78
Insatser:	47 601 000						
Summa finansiering år 1	87 664 000						

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

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 med ledning av fastighetsägarens uppgifter om nuvarande förbrukning samt 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. Avsättningens bygger på den underhållsplan som upprättades i samband med den tekniska besiktningen.

Ekonomisk förvaltning	150 000	kr	28	kr/m ²
Vatten	125 000	kr	23	kr/m ²
Värme	500 000	kr	93	kr/m ²
El	125 000	kr	23	kr/m ²
Renhållning	65 000	kr	12	kr/m ²
Fast skötsel inkl städning	250 000	kr	47	kr/m ²
Försäkring	55 000	kr	10	kr/m ²
Kabel TV	115 000	kr	21	kr/m ²
Löpande underhåll	150 000	kr	28	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	1 535 000	kr	287	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	370 000	kr	69	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

4.2 Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Taxeringsvärde bostäder	34 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	87 120	kr
Taxeringsvärde lokaler	2 496 000	kr
Fastighetsskatt	24 960	kr

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 att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

Årsavgift bostäder:	2 709 247	kr	696	kr/m ²
Hysesintäkter bostäder:	834 761	kr	1 017	kr/m ²
Parkering, garage mm	87 865	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

6 Ekonomisk prognos

Tabellen nedan visar en prognos för föreningens intäkter och kostnader i föreningen år 1-6 samt år 11. Prognosen är baserad på att 83% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	1 111 890	1 111 890	1 111 890	1 111 890	1 099 740	1 087 590	1 026 840
Avskrivningar	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Drift	1 535 000	1 565 700	1 597 014	1 628 954	1 661 533	1 694 764	1 871 156
Fastighetskatt/avgift	112 080	114 322	116 608	118 940	121 319	123 745	136 625
Tomträttsavgäld	108 800	108 800	108 800	108 800	108 800	108 800	124 977
S:a kostnader	3 317 770	3 350 712	3 384 312	3 418 584	3 441 392	3 464 899	3 609 598
Årsavgift/m ² (bostäder)	696	710	724	739	754	769	849
Årsavgifter bostäder	2 709 247	2 763 432	2 818 700	2 875 074	2 932 576	2 991 227	3 302 557
Hysesintäkter bostäder	834 761	851 457	868 486	885 856	903 573	921 644	1 017 570
Parkering	87 865	89 622	91 415	93 243	95 108	97 010	107 107
S:a intäkter	3 631 873	3 704 511	3 778 601	3 854 173	3 931 256	4 009 882	4 427 233
Årets resultat	314 103	353 799	394 289	435 589	489 864	544 982	817 635
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	314 103	353 799	394 289	435 589	489 864	544 982	817 635
Återföring avskrivningar	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Amorteringar	0	0	0	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	1,12	1,12	1,12	1,12
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	764 103	803 799	844 289	435 590	489 865	544 983	817 636
Avsättning till yttre underhåll	-370 000	-377 400	-384 948	-392 647	-400 500	-408 510	-451 028
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	394 103	426 399	459 341	42 943	89 365	136 473	366 608
Ingående saldo kassa	500 000						
Ackumulerat saldo kassa	1 264 103	2 067 902	2 912 191	3 347 781	3 837 646	4 382 630	7 900 296
Ack avs underhåll enl ek plan	370 000	747 400	1 132 348	1 524 995	1 925 495	2 334 005	4 502 425

7 Lägenhetsredovisning

I kalkylen redovisas fördelning av årsavgifter och insatserna. Av den totala boarean är 3 891 kvm upplåten med bostadsrätt och 821 kvm upplåten med hyresrätt.

Lgh nr	Hyresgäst 1	Våning Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla %	Andelstal bliv brf %	Insats kr	Vilande insats kr/mån	Avgift kr/mån	Hyrer kr/år
1		1 2 rok	61	1,3043	1,5879	801 000		3 585	
2		1 2 rok	56	1,2428	1,5130	758 000		3 416	
3		1 4 rok	83	1,6857	2,0523	963 000		4 634	
4		2 2 rok	61	1,3043	1,5879	766 000		3 585	
5		2 2 rok	56	1,2428	1,5130	660 000		3 416	
6		2 4 rok	83	1,6857	2,0523	915 000		4 634	
7		3 2 rok	61	1,3043	1,5879	698 000		3 585	
8		3 2 rok	56	1,2428	1,5130	663 000		3 416	
9		3 4 rok	83	1,6857	2,0523	1 025 000		4 634	
10		4 2 rok	61	1,3043	1,5879	821 000		3 585	
11		4 2 rok	56	1,2428	1,5130	715 000		3 416	
12		4 4 rok	83	1,6857	2,0523	970 000		4 634	
13		5 2 rok	61	1,3043	1,5879	801 000		3 585	
14		5 2 rok	56	1,2428	1,5130	765 000		3 416	
15		5 4 rok	83	1,6857	2,0523	970 000		4 634	
16		6 2 rok	61	1,3043	1,5879	703 000		3 585	
17		6 2 rok	56	1,2428	1,5130	668 000		3 416	
18		6 4 rok	83	1,6857	2,0523	973 000		4 634	
19		7 2 rok	61	1,3043	1,5879	756 000		3 585	
20		7 2 rok	56	1,2428	1,5130	670 000		3 416	
21		7 4 rok	83	1,6857	2,0523	1 025 000		4 634	
22		8 2 rok	61	1,3043	1,5879	808 000		3 585	
23		8 2 rok	56	1,2428			673 000		57 886
24		8 4 rok	83	1,6857	2,0523	985 000		4 634	
25		1 3 rok	73	1,5135	1,8426	814 000		4 160	
26		1 1 rok	43	1,0075	1,2265	495 000		2 769	
27		1 3 rok	73	1,5135	1,8426	934 000		4 160	
28		2 3 rok	73	1,5135	1,8426	816 000		4 160	
29		2 1 rok	43	1,0075			548 000		46 701
30		2 3 rok	73	1,5135	1,8426	1 016 000		4 160	
31		3 3 rok	73	1,5135	1,8426	819 000		4 160	
32		3 1 rok	43	1,0075	1,2265	500 000		2 769	
33		3 3 rok	73	1,5135	1,8426	919 000		4 160	
34		4 3 rok	73	1,5135	1,8426	821 000		4 160	
35		4 1 rok	43	1,0075			503 000		45 696
36		4 3 rok	73	1,5135			871 000		74 271
37		5 3 rok	73	1,5135	1,8426	821 000		4 160	
38		5 1 rok	43	1,0075	1,2265	503 000		2 769	
39		5 3 rok	73	1,5135			971 000		70 248
40		6 3 rok	73	1,5135	1,8426	1 024 000		4 160	
41		6 1 rok	43	1,0075	1,2265	505 000		2 769	
42		6 3 rok	73	1,5135	1,8426	874 000		4 160	
43		7 3 rok	73	1,5135	1,8426	934 000		4 160	
44		7 1 rok	43	1,0075	1,2265	565 000		2 769	
45		7 3 rok	73	1,5135	1,8426	934 000		4 160	

Lgh nr	Hyresgäst 1	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla %	Andelstal bliv brf %	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Hyror kr/år	
46		8	3 rok	73	1,5135	1,8426	929 000		4 160		
47		8	1 rok	43	1,0075			560 000		46 652	
48		8	3 rok	73	1,5135	1,8426	899 000		4 160		
49		1	4 rok	83	1,6857	2,0523	1 013 000		4 634		
50		1	2 rok	56	1,2428	1,5130	658 000		3 416		
51		1	2 rok	61	1,3043	1,5879	708 000		3 585		
52		2	4 rok	83	1,6857	2,0523	1 023 000		4 634		
53		2	2 rok	56	1,2428			710 000		57 543	
54		2	2 rok	61	1,3043			696 000		59 554	
55		3	4 rok	83	1,6857			918 000		78 281	
56		3	2 rok	56	1,2428			663 000		57 432	
57		3	2 rok	61	1,3043	1,5879	748 000		3 585		
58		4	4 rok	83	1,6857	2,0523	920 000		4 634		
59		4	2 rok	56	1,2428			715 000		57 543	
60		4	2 rok	61	1,3043			701 000		60 547	
61		5	4 rok	83	1,6857	2,0523	1 120 000		4 634		
62		5	2 rok	56	1,2428	1,5130	665 000		3 416		
63		5	2 rok	61	1,3043	1,5879	801 000		3 585		
64		6	4 rok	83	1,6857	2,0523	973 000		4 634		
65		6	2 rok	56	1,2428	1,5130	668 000		3 416		
66		6	2 rok	61	1,3043			811 000		64 926	
67		7	4 rok	83	1,6857	2,0523	1 033 000		4 634		
68		7	2 rok	56	1,2428	1,5130	720 000		3 416		
69		7	2 rok	61	1,3043	1,5879	806 000		3 585		
70		8	4 rok	83	1,6857	2,0523	928 000		4 634		
71		8	2 rok	56	1,2428			723 000		57 481	
72		8	2 rok	61	1,3043	1,5879	816 000		3 585		
Lokaler											
73		BV		642							
Parkeringsplatser, garage mm											
45 p-platser										87 865	
Tot:				5 354,0	100,0000	100,0000	47 601 000	10 063 000	225 771	922 626	