

# 11-ÅRSKALKYL

BRF KARLABY BO

\*ORG NR\*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Fastighetsuppgifter .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Finansiering .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Föreningens utgifter .....</b>	<b>3</b>
4.1. <i>Drifts- och underhållskostnader .....</i>	<i>3</i>
4.2. <i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	<i>3</i>
<b>5. Föreningens inkomster .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Ekonomisk prognos.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Nyckeltal .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>6</b>

2023-09-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

## 1. FASTIGHETSUPPGIFTER

	Antal	Area
Bostäder	14	971
Lokaler	1	834
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>1 805</b>

## 2. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

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

	kr	kr/m <sup>2</sup> (boa + loa)
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenadkostnader, byggherrekostnader m.m.	65 900 000	36 510
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>65 900 000</b>	<b>36 510</b>
Ingående saldo	100 000	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>66 000 000</b>	<b>36 565</b>

## 3. FINANSIERING

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

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	7 500 000	ca 4 år	4,50	337 500	75 000	412 500	4,50
<b>Summa lån år 1</b>	<b>7 500 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>4,50</b>	<b>337 500</b>	<b>75 000</b>	<b>412 500</b>	<b>4,50</b>
Insatser	58 500 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>66 000 000</b>						

## 4. FÖRENINGENS UTGIFTER

### 4.1. Drifts- och underhållskostnader

Nedan visas föreningens drifts- och underhållskostnader. Driftskostnaderna omfattar vatten, el, sophämtning, fastighetsskötsel, försäkring, administration mm.

Föreningen gör även en avsättning till fond för yttre underhåll som skall täcka det framtida underhållsbehovet utvändigt och för gemensamma utrymmen.

	kr	kr/m <sup>2</sup> (boa +loa)
Vatten	50 000	28
El (= värme, uppvärmning pool, el gemensamma ytor mm (ej hushållsel))	468 000	259
Renhållning	50 000	28
Styrelse/revision	25 000	14
Försäkring	56 000	31
Kabel TV	50 000	28
Löpande underhåll	50 000	28
Förvaltning & skötsel mm	375 000	208
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>1 124 000</b>	<b>623</b>
Avsättning yttre underhåll	135 375	75
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

### 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 1 668 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

	kr
Taxeringsvärde bostäder	14 614 000
Kommunal fastighetsavgift ( )	23 358
Taxeringsvärde lokaler	5 316 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	53 160

## 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.

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	1 796 350	1 850
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 796 350</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

## 6. EKONOMISK PROGNOSS

Tabellen nedan visar en prognos för föreningens intäkter och kostnader i föreningen år 1-6 samt år 11 och 16. Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Ränta	337 500	334 125	330 750	327 375	324 000	320 625	303 750	286 875
Ränta %	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Avskrivningar	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621
Driftskostnader	1 124 000	1 146 480	1 169 410	1 192 798	1 216 654	1 240 987	1 370 150	1 512 756
Fastighetsskatt/avgift	76 518	78 049	79 611	81 203	82 827	84 484	93 275	102 983
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 132 639</b>	<b>2 153 275</b>	<b>2 174 392</b>	<b>2 195 997</b>	<b>2 218 102</b>	<b>2 240 717</b>	<b>2 361 796</b>	<b>2 497 235</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	1 850	1 887	1 925	1 963	2 002	2 043	2 255	2 490
Årsavgifter bostäder	1 796 350	1 832 277	1 868 923	1 906 301	1 944 427	1 983 316	2 189 741	2 417 651
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 796 350</b>	<b>1 832 277</b>	<b>1 868 923</b>	<b>1 906 301</b>	<b>1 944 427</b>	<b>1 983 316</b>	<b>2 189 741</b>	<b>2 417 651</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-336 289</b>	<b>-320 998</b>	<b>-305 469</b>	<b>-289 696</b>	<b>-273 675</b>	<b>-257 401</b>	<b>-172 056</b>	<b>-79 585</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-336 289	-657 288	-962 757	-1 252 453	-1 526 128	-1 783 529	-2 817 206	-3 403 067
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-336 289	-320 998	-305 469	-289 696	-273 675	-257 401	-172 056	-79 585
Återföring avskrivningar	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621	594 621
Amorteringar	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>183 332</b>	<b>198 623</b>	<b>214 152</b>	<b>229 925</b>	<b>245 946</b>	<b>262 220</b>	<b>347 565</b>	<b>440 036</b>
Avsättning till yttre underhåll	-135 375	-138 083	-140 844	-143 661	-146 534	-149 465	-165 021	-182 197
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>47 957</b>	<b>60 540</b>	<b>73 308</b>	<b>86 264</b>	<b>99 412</b>	<b>112 755</b>	<b>182 544</b>	<b>257 839</b>
Ingående saldo kassa	100 000							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>283 332</b>	<b>481 954</b>	<b>696 106</b>	<b>926 032</b>	<b>1 171 977</b>	<b>1 434 197</b>	<b>2 998 625</b>	<b>5 010 870</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	135 375	273 458	414 302	557 963	704 497	853 962	1 647 340	2 523 293

## 7. NYCKELTAL

	kr/m <sup>2</sup> (boa + loa)
Anskaffningskostnad	36 510
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	27 382
Lån år 1	4 155
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	60 247
Årsavgift år 1	1 850
Driftskostnader år 1	623
Avsättning underhållsfond år 1	75
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	117
Kassaflöde år 1	102

## 8. LÄGENHETSREDOVISNING

I kalkylen redovisas ett förslag på fördelning av årsavgifter och insatserna. Av den totala arean är \* kvm upplåten med bostadsrätt och \* kvm med hyresrätt.

Lgh nr	Våning	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Insats/10 insats	Årsavgift kr/mån	Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	Årsavgift/10 kr/mån
1	1	51	5,6829	3 400 000	340 000	8 507	2 002	851
2	1	51	5,6829	3 400 000	340 000	8 507	2 002	851
3	1	34	4,3309	2 450 000	245 000	6 483	2 288	648
4	1	80	7,9893	4 950 000	495 000	11 960	1 794	1 196
5	1+2	104	9,8981	5 600 000	560 000	14 817	1 710	1 482
6	1+2	108	10,2162	6 500 000	650 000	15 293	1 699	1 529
7	1	63	6,6373	3 750 000	375 000	9 936	1 893	994
8	1	34	4,3309	2 350 000	235 000	6 483	2 288	648
9	1	51	5,6829	3 250 000	325 000	8 507	2 002	851
10	1	51	5,6829	3 250 000	325 000	8 507	2 002	851
11	2	79	7,9098	4 550 000	455 000	11 841	1 799	1 184
12	2	92	8,9437	5 150 000	515 000	13 388	1 746	1 339
13	2	94	9,1027	5 350 000	535 000	13 626	1 740	1 363
14	2	79	7,9098	4 550 000	455 000	11 841	1 799	1 184
Totalt		1 805	100,00	58 500 000	5 850 000	149 696	1 850	14 970