

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

Organisationsnummer 769642-0426

Upprättad av styrelsen 2024-02-14 i samarbete med



Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo, 769642-0426, som registrerades hos Bolagsverket 2023-09-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren **2023/2024** renovera och upplåta 14 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 971 kvm. Upplåtelse beräknas påbörjas **Q2-Q3 år 2024**. Inflyttning beräknas till **Q3-Q4 år 2024**.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är av karaktären ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Karlaby	
Kommun:	Simrishamn	
Adress:	Karlabyvägen 50 272 93 Tommarp	
Tomtareal:	27 069 m ²	
Byggnadsår:	1929	Värdeår : 1990
Ombyggnadsår:	2023-2024	
Gemensamhetsanläggning:	Se fastighetsutdrag	
Servitut:	Se fastighetsutdrag	
Typkod:	322	
Typ av hus:	Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad	
Boarea:	971 m ²	area uppmätt på ritning
Lokalarea	834 m ²	
Antal lgh:	14 st	
Parkering:	0 st	
Upplåtelse:	1900-01-00	
Inflyttning:	1900-01-00	
Status projekt:	Bygglov sökt/Ej sökt/Bygglov beviljat	

B. Beräknad anskaffningskostnad

(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m)

Köpeskilling fastighet	65 900 000 kr
Summa	65 900 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	66 000 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	4,00%	7 500 000 kr
<i>Kredittiden motsvarar bindningstiden.</i>		
Insats		58 500 000 kr
Summa		66 000 000 kr

D. Taxeringsvärde

Typkod:	322	
Beräknat taxeringsvärde 2022-2024	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>
	Byggnad	6 800 000 kr
	Mark	971 000 kr
	Summa	7 771 000 kr
Total taxering		17 608 000 kr

E. Föreningens kostnader

Ränta	4,00%	300 000 kr
Driftskostnader, uppskattade	804 kr/m ²	781 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		75 980 kr
Avskrivning av byggkostnaden 1% *	- kr	- kr
Amortering	0,50%	37 500 kr
Avsättning underhåll ***	75 kr/m ²	72 825 kr
Summa		1 267 305 kr

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Enligt föreningens stadgar ska avsättningar göras med ett belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

F. Föreningens intäkter

Årsavgifter medlemmar		1 267 305 kr
Summa		1 267 305 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh. nr	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Månadsavgift	Månadsavgift/ andel
1	51	5,6593%	3 400 000	66 667	71 721	5 977	598
2	51	5,6593%	3 400 000	66 667	71 721	5 977	598
3	34	4,2854%	2 450 000	72 059	54 310	4 526	453
4	80	8,0030%	4 950 000	61 875	101 422	8 452	845
5	104	9,9425%	5 600 000	53 846	126 002	10 500	1 050
6	108	10,2658%	6 500 000	60 185	130 099	10 842	1 084
7	63	6,6291%	3 750 000	59 524	84 011	7 001	700
8	34	4,2854%	2 350 000	69 118	54 310	4 526	453
9	51	5,6593%	3 250 000	63 725	71 721	5 977	598
10	51	5,6593%	3 250 000	63 725	71 721	5 977	598
11	79	7,9222%	4 550 000	57 595	100 398	8 366	837
12	92	8,9728%	5 150 000	55 978	113 712	9 476	948
13	94	9,1344%	5 350 000	56 915	115 761	9 647	965
14	79	7,9222%	4 550 000	57 595	100 398	8 366	837
14	971	100%	58 500 000		1 267 305	105 609	

Kostnaden för vatten, lägenhetens hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Vatten ca 2 900 kr/år

Hushållsel ca 400 kr/mån

TV/bredband ca 500 kr/mån

Hemförsäkring ca 300 kr mån

IMD, Individuell mätning och debitering, innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

Priser för el varierar över tid, ort och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kwh bli annorlunda.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	67 971 kr/m ²
Föreningslån	7 724 kr/m ²
Insats	60 247 kr/m ²
Driftkostnad	804 kr/m ²
Årsavgift	1 305 kr/m ²
Uppskattad värmekostnad	51 kr/m ²
Uppskattad vattenkostnad	257 kr/m ²
Uppskattad sophämtning	0 kr/m ²
Avskrivningar	0 kr/m ²
Kassaflöde	153 kr/m ²
Avsättning underhåll	75 kr/m ²

J. Särskilda förhållanden

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2024-02-14

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i ett bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en underprisöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Om föreningen beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen förbehåller sig rätten att öka belåningen i de fall ränteläget förändrats i samband med upplåtelse/ekonomisk plan.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Simrishamn 2024-02-14

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

xx

xx

xx

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

Fastighetsutdrag

Innevarande år	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
Kapitalkostnader (kr)								
Räntor	300 000	298 500	297 000	295 500	294 000	292 500	285 000	277 500
Driftkostnader								
Driftkostnader	781 000	796 620	812 552	828 803	845 380	862 287	952 035	1 051 123
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/kommunal avgift	75 980	77 500	79 050	80 631	82 243	83 888	92 619	102 259
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar								
Avsättning underhåll	72 825	74 282	75 767	77 282	78 828	80 405	88 773	98 013
Amortering	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Erforderlig årsavgift exkl	1 267 305	1 284 401	1 301 869	1 319 717	1 337 951	1 356 580	1 455 927	1 566 395
Årsavgift kr/kvm/år	1 305	1 323	1 341	1 359	1 378	1 397	1 499	1 613
Nödvändig nivå på årsavgifter								
Årsavgifter medlemmar	1 267 305	1 284 401	1 301 869	1 319 717	1 337 951	1 356 580	1 455 927	1 566 395
Kassaflöde								
Intäkter	1 267 305	1 284 401	1 301 869	1 319 717	1 337 951	1 356 580	1 455 927	1 566 395
Kostnader	- 1 081 000	- 1 095 120	- 1 109 552	- 1 124 303	- 1 139 380	- 1 154 787	- 1 237 035	- 1 328 623
Kassaflöde för löpande drift	186 305	189 281	192 317	195 413	198 571	201 793	218 892	237 772
Amorteringar	- 37 500	- 37 500	- 37 500	- 37 500	- 37 500	- 37 500	- 37 500	- 37 500
Summa kassaflöde	148 805	151 781	154 817	157 913	161 071	164 293	181 392	200 272
Ackumulerat kassaflöde	148 805	300 586	455 403	613 316	774 387	938 680	1 810 766	2 773 619
Prognosförutsättningar								
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ränteökning	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%	<i>gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror</i>						
Hyreshöjning	2,0%							
Taxeringsvärde	17 608 000	17 960 160	18 319 363	18 685 750	19 059 465	19 440 655	21 464 054	23 698 050
Föreningslån	7 500 000	7 462 500	7 425 000	7 387 500	7 350 000	7 312 500	7 125 000	6 937 500

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.

Amortering sker med 1 %

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen

KÄNSLIGHETSANALYS

	Innevarande år	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och dagens	1 267 305	1 284 401	1 301 869	1 319 717	1 337 951	1 356 580	1 455 927	1 566 395
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	1 267 305	1 281 527	1 297 070	1 312 961	1 329 208	1 345 817	1 434 558	1 533 511
2. Dagens räntenivå -1%	1 267 305	1 132 277	1 148 570	1 165 211	1 182 208	1 199 567	1 292 058	1 394 761
3. Dagens räntenivå +2%	1 267 305	1 356 152	1 371 320	1 386 836	1 402 708	1 418 942	1 505 808	1 602 886
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 267 305	1 215 440	1 240 323	1 265 998	1 292 488	1 319 817	1 469 969	1 645 232
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 267 305	1 198 363	1 205 487	1 212 697	1 219 994	1 227 379	1 265 654	1 306 264
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 267 305	1 223 978	1 257 997	1 293 437	1 330 354	1 368 809	1 586 370	1 852 691

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation

Analysen avser helår