

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

Organisationsnummer 769642-0426

Upprättad av styrelsen 2025-04-23 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:	2023-2025
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

B. Beräknad anskaffningskostnad

(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m)

Köpeskilling fastighet	56 625 000 kr
Summa	56 625 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	56 725 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	3,50%	5 175 000 kr
<i>Kredittiden motsvarar bindningstiden.</i>		
Insats		51 550 000 kr
Summa		56 725 000 kr

D. Taxeringsvärde

Typkod:	322		
Beräknat taxeringsvärde 2022-2024		<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>
	Byggnad	6 800 000 kr	8 600 000 kr
	Mark	971 000 kr	1 237 000 kr
	Summa	7 771 000 kr	9 837 000 kr
Total taxering			17 608 000 kr

E. Föreningens kostnader

Ränta	3,50%	181 125 kr
Driftskostnader, uppskattade	912 kr/m ²	886 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		75 980 kr
Avskrivning av byggkostnaden 1% *	- kr	- kr
Amortering	1,00%	51 750 kr
Avsättning underhåll ***	75 kr/m ²	72 825 kr
Summa		1 267 680 kr
Vinst		130 000 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

Hyror lokaler	130 000 kr
Årsavgifter medlemmar	1 267 680 kr
Summa	1 397 680 kr

G. Lägenhetsredovisning

<i>Lgh. nr</i>	<i>Area kvm</i>	<i>Andelstal %</i>	<i>Insats, kr</i>	<i>Insats kr/kvm</i>	<i>Årsavgift, kr</i>	<i>Månadsavgift</i>	<i>Månadsavgift/ andel</i>
1	51	5,6593%	2 950 000	57 843	71 742	5 978	598
2	51	5,6593%	2 950 000	57 843	71 742	5 978	598
3	34	4,2854%	1 950 000	57 353	54 326	4 527	453
4	80	8,0030%	4 500 000	56 250	101 452	8 454	845
5	104	9,9425%	5 250 000	50 481	126 040	10 503	1 050
6	108	10,2658%	5 950 000	55 093	130 138	10 845	1 084
7	63	6,6291%	3 250 000	51 587	84 036	7 003	700
8	34	4,2854%	1 950 000	57 353	54 326	4 527	453
9	51	5,6593%	2 950 000	57 843	71 742	5 978	598
10	51	5,6593%	2 950 000	57 843	71 742	5 978	598
11	79	7,9222%	3 950 000	50 000	100 428	8 369	837
12	92	8,9728%	4 500 000	48 913	113 746	9 479	948
13	94	9,1344%	4 500 000	47 872	115 795	9 650	965
14	79	7,9222%	3 950 000	50 000	100 428	8 369	837
14	971	100%	51 550 000		1 267 680	105 640	

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

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	58 419 kr/m ²
Föreningslän	5 330 kr/m ²
Insats	53 090 kr/m ²
Driftkostnad	912 kr/m ²
Årsavgift	1 306 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 2025-04-23.

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 2025-04-23

Bostadsrättsföreningen Karlaby Bo

XX

XX

XX

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

Fastighetsutdrag