

11-ÅRSKALKYL

BRF LINDEN
769632-2143

2016-09-30

2016-09-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

11-ÅRSKALKYL

1. GRUNDUPPGIFTER

Lokaltyp	Antal	Area (boa/loa)
Bostäder	15	1 950
Lokaler	-	-
Totalt	15	1 950

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, ombildningskostnader m.m.

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	71 590 000	36 713
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad	71 790 000	36 815

3. FINANSIERING

Tabellen redovisar ett förslag på fördelning av insatser och lån i föreningen. Räntorna i kalkylen är avstämda med en bank. Eventuella förändringar av räntenivån påverkar kalkylen.

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 kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	28 000 000	-	2,00	560 000	48 800	608 800	2,00
Summa lån år 1	28 000 000	Snittränta:	2,00	560 000	48 800	608 800	2,00
Insatser	43 790 000						
Summa finansiering år 1	71 790 000						

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.

	kr	kr/m ²
El	10 000	5
Styrelse/revision	35 000	18
Ekonomisk förvaltning	35 000	18
Marskötsel	50 000	26
Försäkring	15 000	8
Övrigt	30 000	15
Summa driftkostnad år 1	175 000	90
Avsättning yttre underhåll	97 500	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

4.2. Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet . Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 560 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

	kr
Taxeringsvärde bostäder	22 980 000
Kommunal fastighetsavgift (7 560 kr per lgh)	113 404

2016-09-30

5. FÖRENINGENS INKOMSTER

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och avsättning till yttre underhåll. I kalkylen antas driftskostnader och årsavgifter öka med 1 % 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 ²
Årsavgift bostäder	1 070 550	549
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	1 070 550	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

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	560 000	559 024	557 970	556 832	555 602	554 274	545 861
Ränta %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningar	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771
Driftskostnader	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	213 324
Summa kostnader	1 237 771	1 240 295	1 242 811	1 245 314	1 247 799	1 250 260	1 261 956
Årsavgift/m ² (bostäder)	549	554	560	566	571	577	606
Årsavgifter bostäder	1 070 550	1 081 256	1 092 068	1 102 989	1 114 019	1 125 159	1 182 553
Summa intäkter	1 070 550	1 081 256	1 092 068	1 102 989	1 114 019	1 125 159	1 182 553
Årets Resultat	-167 221	-159 040	-150 743	-142 325	-133 780	-125 101	-79 403
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-167 221	-159 040	-150 743	-142 325	-133 780	-125 101	-79 403
Återföring avskrivningar	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771	502 771
Amorteringar	-48 800	-52 704	-56 920	-61 474	-66 392	-71 703	-105 356
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	286 750	291 027	295 108	298 972	302 599	305 967	318 012
Avsättning till yttre underhåll	-97 500	-99 450	-101 439	-103 468	-105 537	-107 648	-118 852
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	189 250	191 577	193 669	195 504	197 062	198 319	199 161
Ingående saldo kassa	200 000						
Ackumulerat saldo kassa	486 750	777 777	1 072 885	1 371 857	1 674 456	1 980 423	3 549 924
Ackumulerad avsättning till underhåll	97 500	196 950	298 389	401 857	507 394	615 042	1 186 450

7. LÄGENHETSREDOVISNING

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

Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån	Avgift kr/m ²	Akt hyra kr/mån
1	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	1
2	-	-	-	130	6,6667	2 890 000	22 231	5 948	549	-
3	-	-	-	130	6,6667	2 890 000	22 231	5 948	549	-
4	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
5	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
6	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
7	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
8	-	-	-	130	6,6667	2 870 000	22 077	5 948	549	-
9	-	-	-	130	6,6667	2 890 000	22 231	5 948	549	-
10	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
11	-	-	-	130	6,6667	2 870 000	22 077	5 948	549	-
12	-	-	-	130	6,6667	2 890 000	22 231	5 948	549	-
13	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
14	-	-	-	130	6,6667	2 890 000	22 231	5 948	549	-
15	-	-	-	130	6,6667	2 950 000	22 692	5 948	549	-
Totalt				1 950	100,00	43 790 000	22 456	89 220	549	1