

11-ÅRSKALKYL

BRF ÄLEKLINTA GÅRD
ORG NR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Fastighetsuppgifter	2
2. Föreningens anskaffningskostnad	2
3. Föreningens utgifter	2
3.1. <i>Drifts- och underhållskostnader</i>	2
3.2. <i>Fastighetsskatt/avgift</i>	3
4. Föreningens inkomster	3
5. Ekonomisk prognos	4
6. Nyckeltal	4
7. Lägenhetsredovisning	5

2024-05-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

1. FASTIGHETSUPPGIFTER

	Antal	Area
Bostäder	15	675
Totalt	15	675

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 mark, aktier, entreprenad- kostnader, byggherrekostnader m.m.	23 525 000	34 852
Anskaffningskostnad	23 525 000	34 852
Ingående saldo	250 000	
Anskaffningskostnad + kassa	23 775 000	35 222

3. FÖRENINGENS UTGIFTER

3.1. 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 ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Styrelse/revision	20 000	30
Ekonomisk förvaltning	40 000	59
Fast skötsel	50 000	74
Försäkring	30 000	44
Delsumma	140 000	207
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Vatten	25 000	37
Hushållsel inkl värme och varmvattenproduktion	65 000	96
Sophantering	20 000	30
Delsumma	110 000	163
Summa driftkostnad år 1	250 000	370
Avsättning yttre underhåll	101 250	150
Årlig höjning av driftskostnader (snitt) %	2,00 %	

3.2. Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30/0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 630 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

	kr
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	1 710 000
Kommunal fastighetsavgift	5 130
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	4 220 000
Kommunal fastighetsavgift	11 410

4. 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 ²
Årsavgift bostäder	259 875	385
Årsavgifter förbrukning	110 000	163
Ränteintäkter	5 000	
Totala intäkter år 1	374 875	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %	2,00 %	

5. EKONOMISK PROGNOIS

Tabellen nedan visar en prognos för föreningens intäkter och kostnader i föreningen år 1-6 samt år 10 och år 20. Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	10 2033	20 2043
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningar	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227
Driftskostnader	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	364 203
Fastighetsskatt/avgift	16 540	16 871	17 208	17 552	17 903	18 262	19 767	24 096
Summa kostnader	470 767	476 098	481 536	487 082	492 739	498 509	522 767	592 526
Årsavgift/m ² (bostäder)	385	393	401	409	417	425	460	561
Årsavgifter bostäder	259 875	265 073	270 374	275 781	281 297	286 923	310 575	378 589
Årsavgifter förbrukning	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	131 460	160 249
Ränteutgifter	5 000	5 142	5 287	5 436	5 589	5 746	6 415	8 416
Summa intäkter	374 875	382 414	390 105	397 951	405 954	414 118	448 450	547 254
Årets Resultat	-95 892	-93 684	-91 430	-89 131	-86 785	-84 391	-74 317	-45 272
Ackumulerat redovisat resultat	-95 892	-189 576	-281 006	-370 137	-456 922	-541 313	-853 946	-1 442 201
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-95 892	-93 684	-91 430	-89 131	-86 785	-84 391	-74 317	-45 272
Återföring avskrivningar	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227	204 227
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	108 335	110 543	112 797	115 096	117 442	119 836	129 910	158 955
Avsättning till yttre underhåll	-101 250	-103 275	-105 341	-107 447	-109 596	-111 788	-121 003	-147 502
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	7 085	7 268	7 456	7 649	7 846	8 048	8 907	11 453
Ingående saldo kassa	250 000							
Ackumulerat saldo kassa	358 335	468 878	581 675	696 771	814 213	934 050	1 438 325	2 892 342
Ackumulerad avsättning underhåll	101 250	204 525	309 866	417 313	526 909	638 697	1 108 659	2 460 109

6. NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	34 852
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	26 139
Lån år 1	-
Insatser	35 222
Årsavgift andelstal år 1	385
Årsavgift förbrukning år 1	163
Totala årsavgifter år 1	548
Driftskostnader år 1	370
Avsättning underhållsfond år 1	150
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	150
Kassaflöde år 1	160

7. LÄGENHETSREDOVISNING

I kalkylen redovisas ett förslag på fördelning av årsavgifter och insatserna

Lgh nr	Hyresgäst 1	Beskr	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift		sophantering kr/mån	vatten kr/mån	Årsavgift hushållsel inkl värme och varmvatten- produktion kr/mån
					kr/mån	kr/m ²			
1,2 3	-	3 rok	84	1 600 000	2 260	323	207	259	674
19	Öv stora huset	3 rok	73	1 900 000	2 030	334	180	225	586
20	Öv stora huset	1 rok	35	850 000	1 235	423	86	108	281
21	Öv stora huset	2 rok	39	1 250 000	1 318	406	96	120	313
22	Bv stora huset	1 rok	17	850 000	858	606	42	52	136
23	Bv stora huset	1 rok	18	850 000	879	586	44	56	144
24	Stallet bv	2 rok	45,5	2 150 000	1 454	384	112	140	365
25	Stallet ov	1 rok	33	850 000	1 193	434	81	102	265
26	Stallet ov	1 rok	32	1 550 000	1 172	439	79	99	257
27	Bv stora huset	2 rok	44,5	1 750 000	1 433	387	110	137	357
28	Bv stora huset	2 rok	43,5	1 450 000	1 412	390	107	134	349
29	Bv stora huset	1 rok	27,5	900 000	1 078	470	68	85	221
31	Öv stora huset	2 rok	48	2 275 000	1 507	377	119	148	385
32	Öv stora huset	2 rok	48,5	2 275 000	1 517	375	120	150	389
33	Bv stora huset	3 rok	86,5	3 275 000	2 312	321	214	267	694
Totalt			675,0	23 775 000	21 658	385	1 665	2 082	5 416