

KALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TWEED HOTELL

ORG.NR: 769600-0000



LYSEKIL KOMMUN

NYBILDNING -20260402



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1	3
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS	4
FASTIGHETSFÖRVÄRV	4
E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN	4
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
H. EKONOMISK PROGNOZ	7
BILAGA 1 Driftkostnader	8

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylen är ett beräkningsexempel för att visa likviditet, övriga nyckeltal som drift, avsättning, amortering räntenivåer, belåningsgrad m.m. Antalet lägenheter uppgår till 10 st fördelat på 3 huskroppar. Det beräknas finnas 1 parkeringsplats per lgh samt 6st gästplatser på fastigheterna Lysekil RÖD 1:8

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då preliminär kalkyl upprättades. Priserna för lägenheterna kan komma att stiga beroende på säljstart och marknadsutveckling.

Brf Tweed Hotell kommer att äga fastigheten Lysekil RÖD 1:8.

Lägenheten kommer då den ej används av bostadsrättshavare att vara uthyrd via Brygghuset och ge möjlighet till en extra intäkt för bostadsrättshavare, se bilaga.

B. NYCKELTAL, år 1

Anskaffningskostnad	80359 kr/kvm
Lån	10490 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	69862 kr/kvm
Årsavgift (exkl. kall- och varmvatten)	900 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	420 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	60 kr/kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande)	112 kr/kvm

C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Lysekil RÖD 1:8
Adress:	Stockeviksvägen 2,451 78 Fiskebäckskil
Bostadsarea:	ca 429 m ²
Antal lägenheter:	10 st bostadslägenheter
Byggår:	2020-2021
Upplåtelseform:	Bostadsrätt

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning.

Summa	<u>34 375 000 kr</u>
-------	-----------------------------

Likviditetsreserv	75 000 kr
Summa	34 450 000 kr

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	4 500 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	29 950 000 kr
Summa finansiering	<u>34 450 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	1 500 000	3 mån	3,80%		57 000	7 500	64 500
Lån 2	1 500 000	2 år	3,20%		48 000	7 500	55 500
Lån 3	1 500 000	5 år	3,50%		52 500	7 500	60 000
Summa	4 500 000		3,50%		157 500	22 500	180 000
Insatser	29 950 000						
Summa Finansiering	34 450 000						
Summa år 1 ⁵⁾	varav amortering					22 500	180 000

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

25 722

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

180 054

Fastighetsavgift, bostäder ⁷⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

385 776 kr

Avgår amorteringar

-22 500

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-25 722

Avskrivningar för byggnad på 120 år

219 427

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

556 981 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal. □

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 70-100 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)

385 781 kr

Summa beräknade intäkter år 1

385 781 kr

Lägenhetssammanställning, 10 lägenheter							
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area	Total insats inkl. upplåtelseavg.	Andelstal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1)	Mån-avgift
	2)		cirka m ²	(kr)		(kr)	(kr)
A1	1 RoK	1	29,7	2 195 000	7,542	29 097	2 425
A2	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
A3	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
A4	1 RoK	1	21,0	1 495 000	5,919	22 834	1 903
A5	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
A6	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
B1	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
B2	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
B3	2-2,5 RoK	1	40,0	2 895 000	9,464	36 512	3 043
C1	3-3,5 RoK	1	98,0	5 995 000	20,288	78 266	6 522
<i>Diff</i>							
BOA			428,7	29 950 000	100,000	385 781	
Totalt						385 781	
<p>¹⁾ Årsavgift baserat på andelstal</p> <p>²⁾ RoK = Rum och Kök.</p>							

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, andelstal *	385 781	393 497	401 367	409 394	417 582	425 933	461 044	562 010
Årsavgift kr/m² andelstal	900	918	936	955	974	994	1 075	1 311
Övriga intäkter								
Intäktsräntor	0	2 015	2 667	3 433	4 315	5 318	8 512	25 973
Summa intäkter	385 781	395 511	404 034	412 827	421 897	431 252	469 556	587 983
Driftskostnader gemensamma*	180 054	183 655	187 328	191 075	194 896	198 794	215 181	262 305
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	23 746
Summa	0	0	0	0	0	0	0	23 746
Kapitalkostnader								
Räntor	157 500	156 712	155 925	155 137	154 350	153 562	146 632	129 307
Avskrivningar	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427
Summa kostnader	556 981	559 795	562 680	565 639	568 673	571 784	581 241	634 785
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-171 200	-164 283	-158 646	-152 812	-146 776	-140 532	-111 685	-46 802
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-171 200	-335 484	-494 130	-646 942	-793 719	-934 251	-1 425 433	-2 186 779
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	25 722	26 236	26 761	27 296	27 842	28 399	30 740	37 472
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	25 722	51 958	78 720	106 016	133 858	162 257	281 649	624 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-171 200	-164 283	-158 646	-152 812	-146 776	-140 532	-111 685	-46 802
Årets avskrivning	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427	219 427
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	48 227	55 144	60 781	66 615	72 651	78 895	107 742	172 625
Likviditetsreserv	75 000							
Amorteringar	-22 500	-22 500	-22 500	-22 500	-22 500	-49 500	-49 500	-49 500
Förskottsamortering/Likvidreserv **								
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	5	6 407	11 520	16 818	22 309	996	27 502	85 653
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	100 727	133 371	171 651	215 766	265 917	295 312	483 837	1 421 763
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)*	16 300	16 626	16 959	17 298	17 644	17 997	19 480	23 746
Låneskuld	4 500 000	4 477 500	4 455 000	4 432 500	4 410 000	4 387 500	4 189 500	3 694 500

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,5%.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

BILAGA 1 Driftkostnader

SPECIFIKATION;

GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER:

Ekonomisk förvaltning inkl revision

Teknisk förvaltning

Gemensam elförbrukning inkl el bergvärmepumpar

Sophämtning

Försäkring

Varmvatten

Vatten

Värme

Hushållsel

Oförutsedda kostnader

Summa driftskostnader (ca 420 kr/m²)

180 054 kr

TOTAL SUMMA GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER

180 054 kr

Bredband, tv. (egna abonnemang)

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning vid åretruntboende. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Bredband/IP-telefoni/TV går på individuellt abonnemang (ca 250-350 kr/mån/lgh).