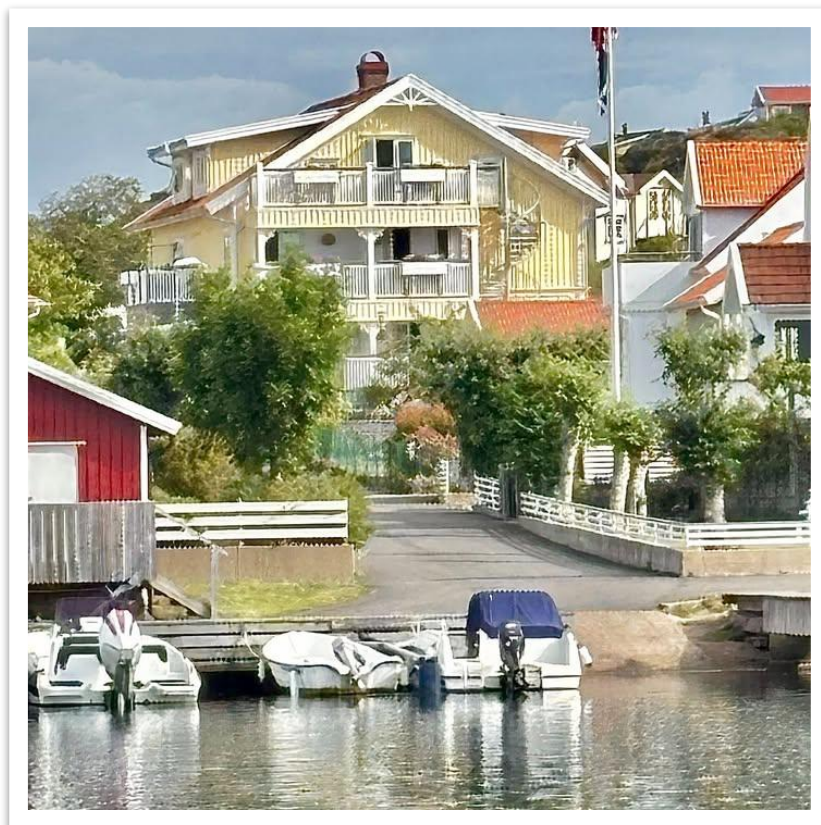


KALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VILLA LÖNNDAL GRUNDSUND

LYSEKIL'S KOMMUN

NY-OMBILDNING



Mars 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS	3
FASTIGHETSFÖRVÄRV	3
D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV.....	4
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	4
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	5
F. EKONOMISK PROGNOZ	6

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylen är ett beräkningsexempel för att visa likviditet och andra nyckeltal som drift, avsättning till underhåll, m.m. Lägenhetsantalet uppgår till 10 st.

Föreningen har inga gemensamma lån dvs den är obelånad.

Kalkylen är tänkt att vara underlag för belåning och priser i samband med tex bokningsavtal och kreditprövning.

Lägenheterna ligger centralt i det populära Grundsund med när tillgång till service som butik samt nära ortens hamn och hamninlopp. Flera av lägenheterna har utsikt mot havet. Föreningens stadgar kommer att tillåta uthyrning i andra hand när bostaden inte används.

I föreningen finns en gästlägenhet "Kajutan" för släkt och vänner som kommer på besök men även ger en bra extraintäkt till föreningen.

Elsystem är dimensionerat för att klara komplettering av laddstolpar vid parkering om behov finns.

Bostäder är förberedda för disk-tvättmaskin.

Föreningen har ett bredbands abonnemang som ingår i månadsavgiften. Möjlighet finns att komplettera i lägenheter med egna TV/Bredbandsabonnemang.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då kalkyl upprättades i mars 2026.

B. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lysekil Lönndal 1:186
Bostadsarea:	ca 333 m ²
Antal lägenheter:	10 st bostadslägenheter
Byggår/Renovering:	2022–2027
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildi

Summa	<u>25 302 000 kr</u>
-------	-----------------------------

Likviditetsreserv	300 000 kr
Summa	25 602 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	29 970
Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾	204 955
Fastighetsavgift, bostäder	17 840
Beräknad fastighetsskatt garage:	5 352
Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar	258 117 kr
Avgår amorteringar	0
Avgår avsättning till yttre underhållsfond	-29 970
Avskrivningar för byggnad	205 978
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	434 125 kr

E. 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)

203 134 kr

Årsavgift parkeringspladser, 3 garagepladser á 150 kr/plats, 10 p-pladser á 300 kr/plats, mån inkl.moms

33 120 kr

Hysesintäkter gästlägenhet "Kajutan" , 1000 kr/natt ink moms.(30 nätter /år)

24 000 kr

Summa beräknade intäkter år 1

260 254 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej enskilt TV/Bredband samt hushållsel.

Lägenhetssammanställning, 10 lägenheter											
Adress	Lgh.nr.	Trapphus	Lgh- beskr.	Vån plan	Bost- area	Insatser	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg Hushållsel (kr)	Total mån. avg (kr)
			6)		cirka m²						
				10	Igh						
Valbyvägen 1A-D	1A	Blomgrens	1RoK	Markplan	30	1 950 000	9,207	18 703	1 559	2 700	1 784
Valbyvägen 1A-D	1B	Lönnadal	2RoK	Markplan	49	3 430 000	13,772	27 975	2 331	4 410	2 699
Valbyvägen 1A-D	1C	Snäckan	1RoK	Markplan	25	1 900 000	8,006	16 263	1 355	2 250	1 543
Valbyvägen 1A-D	1D	Stjöstjärnar	1RoK	Markplan	24	1 800 000	7,766	15 775	1 315	2 160	1 495
Valbyvägen 1F	1101	Fyren	1RoK	Vån 1	28	1 960 000	8,727	17 727	1 477	2 520	1 687
Valbyvägen 1F	1102	Utkiken	1RoK	Vån 1	24	1 944 000	7,766	15 775	1 315	2 160	1 495
Valbyvägen 1F	1103	Bryggan	2RoK	Vån 1	31	2 418 000	9,447	19 191	1 599	2 790	1 832
Valbyvägen 1F	1104	Krögen	2RoK	Vån 1	37	2 405 000	10,889	22 119	1 843	3 330	2 121
Valbyvägen 1F	1201	Fyrtornet	2RoK	Vindsvåning	36	2 880 000	10,649	21 631	1 803	3 240	2 073
Valbyvägen 1F	1202	Takåsen	2RoK	Vindsvåning	49	3 430 000	13,772	27 975	2 331	4 410	2 699
Gästlägenhet		Kajutan			40 m2			24 000		ex. moms	
1				Garage		495 000		1 440	120	ex. moms	
2				Garage		495 000		1 440	120	ex. moms	
3				Garage		495 000		1 440	120	ex. moms	
				Parkering	Tillhör garage			2 880	240	ex. moms	
				Parkering	Tillhör garage			2 880	240	ex. moms	
				Parkering	Tillhör garage			2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
				Parkering				2 880	240	ex. moms	
					333,0	25 602 000	100,000	260 254		29 970	

F. EKONOMISK PROGNOSS

	År 1	År 2	År 6	År 10	År 11	År 16	År 18	År 20
Arsavgifter, andelstal *	203 134	207 197	224 276	242 764	247 619	273 392	284 437	295 928
Arsavgift kr/m² andelstal	610	622	674	729	744	821	854	889
Övriga intäkter								
Parkerings- & garagehyra exkl moms *	33 120	33 782	36 567	39 581	40 373	44 575	46 376	48 250
"Kajutan" Gästlägenhet exkl.moms*	24 000	24 480	26 498	28 682	29 256	32 301	33 606	34 963
Intäktsräntor	0	6 642	9 970	13 801	14 845	20 626	23 223	25 995
Summa intäkter	260 254	272 101	297 311	324 829	332 093	370 894	387 641	405 136
Driftskostnader gemensamma*	204 955	209 054	226 287	244 940	249 839	275 842	286 986	298 581
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	17 840	18 197	19 697	21 320	21 747	24 010	24 980	25 990
Fastighetsskatt garagelokaler	5 352	5 459	5 909	6 396	6 524	7 203	7 494	7 797
Summa	23 192	23 656	25 606	27 717	28 271	31 213	32 474	33 786
Kapitalkostnader								
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	205 978	206 451	208 357	210 281	210 765	213 199	214 181	215 168
Summa kostnader	434 125	439 161	460 250	482 938	488 874	520 255	533 642	547 535
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-173 871	-167 060	-162 939	-158 109	-156 782	-149 361	-146 001	-142 399
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-173 871	-340 931	-999 078	-1 638 991	-1 795 772	-2 557 958	-2 851 671	-3 138 300
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	29 970	30 569	33 089	35 817	36 533	40 336	41 965	43 661
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	29 970	60 539	189 054	328 163	364 696	558 619	641 727	728 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-173 871	-167 060	-162 939	-158 109	-156 782	-149 361	-146 001	-142 399
Årets avskrivning	205 978	206 451	208 357	210 281	210 765	213 199	214 181	215 168
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	32 107	39 391	45 419	52 172	53 983	63 838	68 180	72 769
Likviditetsreserv 100 000kr samt 200 000 kr för underhåll 10 år	300 000							
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	2 137	8 822	12 329	16 355	17 450	23 502	26 215	29 108

Sammanställning Driftskostnader.

Avfallshantering
Gemensamt el
Försäkring
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Vatten, kall & varmvatten
Värme (bergvärme)
*Bredband

Summa gemensamma driftskostnader: 218 955 kr

Avgår moms för parkering och gästlägenhet

Summa gemensamma driftskostnader efter momsavdrag: 204 955 kr

**Gemensamt abonnemang*

