

Vad betyder orden i kostnadskalkylen?

Här kan du läsa vad begreppen i kostnadskalkylen innebär.

Köpeskilling föreningens fastighet: Kostnaden för marken innan huset är byggt.

Totalentreprenadkostnad: Alla kostnader för att bygga huset och gemensamma anläggningar som till exempel garage eller andra lokaler.

Taxeringsvärde: Värde som ligger till grund för beskattning, omkring 75% av fastighetens marknadsvärde.

Preliminär finansieringsplan: När föreningen köper fastigheten med mark och byggnad finansieras det genom att föreningen tar lån – och genom de boendes insatser (vad du och dina nya grannar betalar för sina bostadsrätter). Här ser du lånen föreningen behöver ta, preliminära räntor, bindningstider och amorteringar.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	129 026 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	36 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	726 500 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	10 201 000 kr	Pantbrev	0,75	1	1,0% rak
Lån 2	10 200 000 kr	Pantbrev	0,88	3	1,0% rak
Lån 3	10 200 000 kr	Pantbrev	1,11	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2021-05-11

Summa lån	30 601 000 kr
Insatser	98 425 000 kr
SUMMA FINANSIERING	129 026 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).



Årsavgifter Bostäder:

Summan av de månadsavgifter du och dina grannar betalar till föreningen för att långsiktigt täcka fastighetens kostnader.

Årsavgifter Förbrukning:

Den årliga summa som föreningens medlemmar betalar för sitt hushålls egen förbrukning.

Övriga intäkter: Här tas hyresintäkter från parkeringsplatser och hyreslokaler upp, om det finns sådana.

Kapitalkostnader och amorteringar:

Räntor och amorteringar för föreningens lån. Här har vi även lagt till en **Räntekostnadsreserv**. Den ger ett utrymme om räntan, när lånet ska tecknas har gått upp sedan den dag kalkylen gjordes.

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms förekommande fall: Här ser du de poster som ingår i föreningens driftkostnader.

Driftnetto samfällighetsförening: Ibland kan din bostadsrättsförening tillhöra en samfällighetsförening tillsammans med andra fastigheter i närheten. Driftnettet är då de kostnader din förening måste betala till samfällighetsföreningen, eller de intäkter din förening får från samfällighetsföreningen till exempel vid uthyrning av garage.



E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassafloedesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda april månad 2021.

INTÄKTER

Årsavgifter

• **Årsavgifter Bostäder** 1 956 500 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

• **Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder** 124 000 kr
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av hushållsel.

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelse av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

SUMMA INTÄKTER 2 080 500 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor 278 400 kr
Amorteringar 306 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). 540 000 kr

• **Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *** 985 600 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning
Elförbrukning inkl hushållsel¹
VA-kostnader
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

• **Driftnetto samfällighetsförening** 100 000 kr
Förenings andel av driftnetto från samfällighetsförening

^{*)} Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Fastighetsavgift/Fastighets-skatt: Bostadsrättsföreningen behöver inte betala fastighetsavgift för nybyggda lägenheter de 15 första åren, enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt på hyreslokaler och garage betalas i förhållande till taxeringsvärdet.

Summa kassaflöde: Så mycket av intäkterna finns kvar i kassan efter att kostnader och avsättning till underhållsfonden dragits bort.

Avskrivningar: Dessa motsvarar den ungefärliga värdeminskningen. Avskrivningen sker enligt en avskrivningsplan som kan medföra ett minusresultat till en början. Detta har dock ingen påverkan på föreningens likviditet.

Övriga kostnader

• Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²

SUMMA KOSTNADER

• Avsättning till underhållsfond.

SUMMA KASSAFLÖDE

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		2 080 500 kr
Summa Kostnader	-	2 017 300 kr
Återföring Amorteringar		306 000 kr
• Avskrivningar	-	878 158 kr
SUMMA RESULTAT	-	508 958 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år. (se kapitel H Ekonomisk prognos).

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan:

För planerat underhåll, som till exempel att byta stammar, tak, fasad med mera avsätts via avgiften medel, så att dessa kostnader sprids ut jämnt över tid.

7 300 kr
2 017 300 kr
49 000 kr
14 200 kr

Nyckeltal: I nyckeltalen får du intäkter och kostnader fördelat per kvadratmeter så att du kan jämföra nivån på insats, lån, avgifter med mera mellan olika objekt i olika föreningar.

G. Nyckeltal

BOA: 2 461 m² LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.
**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.
***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

Insatser *	39 994
Föreningens lån *	12 434
Anskaffningsvärde *	52 428
Belåningsgrad	23,7%
Snittränta föreningens lån	0,9%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	795
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	50
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	400
Kassaflöde ***	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	144
Avskrivning ***	357

Lägenhetsförteckning:

Här ser du för varje lägenhet: storlek, rum och andel av olika kostnader i kronor. Här ser du även "Andelstal" som bestämmer årsavgiften till föreningen och "Andelstal insats" som visar lägenhetens andel av den totala insatsen.

Lägenhetsförteckning

Andelstal, insats (2017/18)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
	LM	LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr i Lgh.	Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal insats
1001	1001	1	4	1		80,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 595 000	61 767	5 147	300	0,031570	0,036525
1002	1002	1	4	2		74,0 m ²	3	RK	B	B/U	3 145 000	57 773	4 814	300	0,029529	0,031963
1003	1003	1	4	3		55,0 m ²	2	RK	B	B/U	1 895 000	46 716	3 893	200	0,023878	0,019253
1004	1004	1	4	4		55,0 m ²	2	RK	B	B/U	1 895 000	46 502	3 876	200	0,023768	0,019253
1005	1005	1	4	5		60,0 m ²	2	RK	B	B/U	2 185 000	48 882	4 074	300	0,024894	0,022200
1101	1101	2	4	10		92,0 m ²	4	RK	B, Vtc	B/B	4 095 000	69 622	5 802	400	0,035585	0,041605
1102	1102	2	4	11		74,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 145 000	57 804	4 809	300	0,029529	0,031963



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.

www.riksbyggen.se

