

Beräkning av hyra Jackproppen

Preliminär beräkning av hyra för förskola i Jackproppen, baserad på uppgifter tillhandahållna av byggaren för totalt 690 kvm. Total produktionskostnad inkl. risk och arvoden beräknas uppgå till 35 422 669 kr exkl. moms vilket ger 51 337 kr exkl. moms i snittpris per kvm LOA.

Årsavgiften innehåller även finansieringskostnader för viss belåning (35 422 669 kr - 27 945 000 kr = 7 477 669 kr) av fastigheten som bostadsrättsföreningen avser att göra.

Årsavgiften till bostadsrättsföreningen är vid tillträdet 517 500 kr men kan ändras framgent.

Årshyran för lägenheterna består av följande delar:

- Kapitalkostnaden är f.n. 3,25 % på investerat belopp. Räntesatsen kan komma att förändras enligt direktiv från Stadshuset. Totala kapitalkostnaden för lokalarean år 1 är 908 213 kr (3,25 % * 27 945 000). Detta ger för år 1 en snittkostnad på 1 316 kr/kvm LOA.
- Bostadsrättsföreningens årsavgift vid tillträdet beräknas vara 517 500 kr för de inköpta brflägenheterna. Om inte bostadsrättsföreningen ingår i det frivilliga momssystemet har staden rätt till avdrag för omsorgsmoms (18 %) på årsavgiften. Årsavgiften om 517 500 kr för lägenheterna motsvarar 750 kr/kvm år 1. Bostadsrättsföreningen kan förändra årsavgiften framöver.
- Ersättning för administration och inre underhåll är f.n. 114 kr/kvm. Beloppet 100 kr/kvm indexregleras, basmånad oktober 2002 (275,4), beslut i kommunfullmäktige 2003-06-10. Detta innebär 78 660 kr för 690 kvm.

Årshyran enligt stadens självkostnadsmodell beräknas således bli följande för stadsdelens förskola om 690 m2 som efter tidigast 10 år skall kunna konverteras till 9 à 10 lägenheter:

Kapitalkostnad	908 213 kr
Årsavgift år 1	517 500 kr
Adm	78 660 kr

Total år 1 1 504 373 kr Snittkostnaden blir 2 180 kr/kvm LOA och år

Självkostnadshyra tillämpas mellan stadsdel och FSK. Det innebär att nedanstående kommer att utöver ovanstående debiteras stadsdelen:

- Kostnad för el.
- Föreningen kan välja att debitera media ex värme/varmvatten individuellt framöver men i dagsläget ingår detta i årsavgiften.
- Andra övriga löpande kostnader samt kostnader bostadsrättsföreningen kan komma att besluta om kan komma att debiteras varför avgiften kan komma att förändras med tiden.
- När staden inför komponentavskrivning kan denna komma att påverka kostnaden. Eventuella myndighetskrav, hyresgäst Anpassningar samt återställning av lokalen kommer att bekostas av stadsdelen.
- Eventuell fastighetsskötsel såsom filterbyte, snöskottning, balkongrengöring, underhåll av balkongträ och övriga driftkostnader ska bekostas av stadsdelen.
- Enligt föreningens stadgar har bostadsrättsägaren ett utökat ansvar för ledningsdragning fram till gemensam ledning. Detta kommer att påverka kostnad för underhåll. Underhållet kommer därför att debiteras stadsdelen även för denna del.
- Installationer/inventarier i bostadsrättslägenheterna som är utförda med produkter där man i framtiden får svårigheter att hitta reservdelar och därigenom leder till merkostnader för bostadsrättsägaren kommer att faktureras stadsdelen.
- Ev. utgående fastighetsskatt har ej beaktats men kan bedömas uppgå till drygt 300 kr/m², varför snittkostnaden under detta antagande skulle hamna på 2 500 kr/kvm LOA och år.