



HSB – där möjligheterna bor

Kostnads kalkyl

för

HSB Brf Strandhusen i Ystad

Organisationsnummer: 769640-9320

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- C. Finansieringsplan
- D. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- E. Nyckeltal
- F. Lägenhetsförteckning
- G. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen firma är HSB Brf Strandhusen i Ystad och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2022-03-01 och är ansluten till HSB Skåne ek för.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 57 bostadslägenheter i flerbostadshus och 46 parkeringsplatser på fastigheten Ystad Kokillen 1 samt 7 parkeringsplatser genom p-köp på fastigheten Edvinshem 2:26.

Byggnadsprojektet avses genomföras som totalentreprenad av HSB Produktion i Skåne HB som enligt avtal kommer åta sig att förvärva eventuellt ej upplåtna eller avsågda lägenheter.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av HSB Skåne ek för samt HSB Riksförbund Ekonomisk förening.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt 221 788 400

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 221 788 400

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 109 300 000 kr värdeår 2024 fördelat på 109 300 000 kr för bostäder.

C. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Lån	47 233 000	1-5 år	4,25%	2 007 402	472 330
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	174 555 400				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	221 788 400				

¹⁾ Räntesatsen för lånen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-10-13.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

D. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader

Räntor			2 007 402	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 359 043	Likviditetspåverkande del =amortering	472 330	2 479 732

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader

Driftskostnader				1 495 641
-----------------	--	--	--	-----------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (schablonbelopp)				186 073
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)				0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt för garage				0
----------------------------	--	--	--	---

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade kostnader år 1, SEK				4 161 446
--	--	--	--	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgifter fördelade enligt andelstal				3 343 468
Hushållsel*)				197 950
Varmvatten*)				96 996
Kallvatten*)				188 712
Bredband, TV & Tele*)				116 280

Hyra

Hyror garageplatser				218 040
---------------------	--	--	--	---------

Summa beräknade intäkter år 1, SEK				4 161 446
---	--	--	--	------------------

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, Hushållsel och kall- och varmvatten räknas ovan enligt en schablon men kommer sedan debiteras utifrån faktiskt förbrukning. Bredband, TV & Tele debiteras utifrån lägenhet.

Fördelningen av årsavgifterna mellan lägenheterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-10-13.

E. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA				56 021
Belåning kr per kvm BOA år 1				11 931
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA				44 091
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1				378
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1				845
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1				166
Årsavgift kr per kvm BOA år 1 (inkl hushållsel, kall och varmvatten samt bredband)				996

F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-10-13.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

G. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

Sextonårskalkyl inkl känslighetsanalys

År		1	2	3	4	5	6	11	16
Fastighetslån, kkr									
Ingående skuld		47 233	46 761	46 275	45 774	45 258	44 727	41 825	38 463
Amortering		-472	-486	-501	-516	-531	-547	-633	-734
Utgående skuld		46 761	46 275	45 774	45 258	44 727	44 180	41 192	37 729
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr		186	376	569	767	925	1 085	1 842	2 416
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Årlig förändring:								
Låneräntor	Enl skuld enl ovan	2 007	1 987	1 967	1 945	1 923	1 901	1 778	1 635
Avskrivning motsv amorteringar	3%	472	486	501	516	531	547	633	734
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	186	190	194	197	201	205	227	250
Driftskostnader	2%	1 219	1 243	1 268	1 293	1 319	1 345	1 485	1 640
Uppvärmning	2%	277	283	288	294	300	306	338	373
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	44	45	98	163
Fastighetsskatt (eller motsvarande)	2%	0	0	0	0	0	0	0	147
Resultat									
Summa		4 161	4 189	4 217	4 246	4 319	4 349	4 559	4 942
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	198	202	206	210	214	219	241	266
Debitering varmvatten	2%	97	99	101	103	105	107	118	131
Debitering kallvatten	2%	189	192	196	200	204	208	230	254
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	116	119	121	123	126	128	142	156
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Garageplatser	2%	218	222	227	231	236	241	266	293
Intäktsränta		0	0	1	2	3	4	12	23
Nödvändig nivå på årsavgifter		3 343	3 354	3 365	3 376	3 430	3 442	3 550	3 818
Summa		4 161	4 189	4 217	4 246	4 319	4 349	4 559	4 942
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		845	847	850	853	866	869	897	964
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		845	830	817	804	800	787	736	716
Avskrivning bokföring									
Årsavgifter	2%	3 343	3 410	3 479	3 548	3 619	3 691	4 076	4 500
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		845	847	850	853	866	869	897	964
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		845	729	733	737	752	756	791	867
+1%		845	965	967	969	980	982	1 003	1 061
+2%		845	1 083	1 084	1 084	1 095	1 095	1 108	1 158
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		845	845	846	846	857	857	869	913
+1%		845	849	855	860	876	882	927	1024
+2%		845	852	859	867	887	895	960	1091

Ystad 2023-11-07

HSB Brf Strandhusen i Ystad


Nils Jönsson


Lena Henriksson


Richard Lundgren

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Strandhusen i Ystad



2023-10-13

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift****)		Månadsavgift År 1	TV,bredband, Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Kallvatten (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
							År 1	Kr/m2											
1	1	1001	3 rok	B	U	69,0	59 956	869	4 996	170	288	274	141	5 869	1 793 239	828 761	2 622 000	38 000	1,793239%
1	1	1002	2 rok	B	U	55,0	49 707	904	4 142	170	229	218	112	4 872	1 486 676	603 324	2 090 000	38 000	1,486676%
1	1	1003	3 rok	B	U	69,0	59 956	869	4 996	170	288	274	141	5 869	1 793 239	828 761	2 622 000	38 000	1,793239%
1	2	1004	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 401 653	3 483 000	40 500	2,081347%
1	2	1005	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	563 008	2 062 500	37 500	1,499492%
1	2	1006	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	279 934	1 296 000	40 500	1,016066%
1	2	1007	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	563 008	2 062 500	37 500	1,499492%
1	2	1008	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 401 653	3 483 000	40 500	2,081347%
1	3	1009	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 573 653	3 655 000	42 500	2,081347%
1	3	1010	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	673 008	2 172 500	39 500	1,499492%
1	3	1011	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	343 934	1 360 000	42 500	1,016066%
1	3	1012	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	673 008	2 172 500	39 500	1,499492%
1	3	1013	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 573 653	3 655 000	42 500	2,081347%
1	4	1014	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 745 653	3 827 000	44 500	2,081347%
1	4	1015	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	783 008	2 282 500	41 500	1,499492%
1	4	1016	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	407 934	1 424 000	44 500	1,016066%
1	4	1017	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	783 008	2 282 500	41 500	1,499492%
1	4	1018	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 745 653	3 827 000	44 500	2,081347%
1	5	1019	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 917 653	3 999 000	46 500	2,081347%
1	5	1020	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	893 008	2 392 500	43 500	1,499492%
1	5	1021	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	471 934	1 488 000	46 500	1,016066%
1	5	1022	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	893 008	2 392 500	43 500	1,499492%
1	5	1023	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 917 653	3 999 000	46 500	2,081347%
1	6	1024	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	2 304 653	4 386 000	51 000	2,081347%
1	6	1025	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	1 030 508	2 530 000	46 000	1,499492%
1	6	1026	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	583 934	1 600 000	50 000	1,016066%
1	6	1027	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	1 030 508	2 530 000	46 000	1,499492%
1	6	1028	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	2 304 653	4 386 000	51 000	2,081347%
1	7	1029	4 rok	BTD	B	126,0	89 129	707	7 427	170	525	500	257	8 880	2 665 764	3 130 236	5 796 000	46 000	2,665764%
1	7	1030	2 rok	B	B	72,0	62 082	862	5 173	170	300	286	147	6 076	1 856 807	1 527 193	3 384 000	47 000	1,856807%
1	7	1031	4 rok	BTD	B	126,0	89 129	707	7 427	170	525	500	257	8 880	2 665 764	3 130 236	5 796 000	46 000	2,665764%
1	8	1032	4 rok	BTD	B	126,0	89 129	707	7 427	170	525	500	257	8 880	2 665 764	3 281 436	5 947 200	47 200	2,665764%
1	8	1033	2 rok	B	B	72,0	62 082	862	5 173	170	300	286	147	6 076	1 856 807	1 635 193	3 492 000	48 500	1,856807%
1	8	1034	4 rok	BTD	B	126,0	89 129	707	7 427	170	525	500	257	8 880	2 665 764	3 281 436	5 947 200	47 200	2,665764%
1	9	1035	3 rok	BTD	T	86,0	69 161	804	5 763	170	358	342	176	6 809	2 068 531	3 306 469	5 375 000	62 500	2,068531%
1	9	1036	3 rok	BTD	T	86,0	69 161	804	5 763	170	358	342	176	6 809	2 068 531	3 306 469	5 375 000	62 500	2,068531%
2	1	2037	3 rok	B	U	69,0	59 956	869	4 996	170	288	274	141	5 869	1 793 239	759 761	2 553 000	37 000	1,793239%
2	1	2038	2 rok	B	U	55,0	49 707	904	4 142	170	229	218	112	4 872	1 486 676	438 324	1 925 000	35 000	1,486676%
2	1	2039	2 rok	B	U	69,0	59 545	863	4 962	170	288	274	141	5 835	1 780 936	634 064	2 415 000	35 000	1,780936%
2	1	2040	3 rok	B	U	69,0	59 956	869	4 996	170	288	274	141	5 869	1 793 239	552 761	2 346 000	34 000	1,793239%
2	2	2041	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 401 653	3 483 000	40 500	2,081347%
2	2	2042	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	508 008	2 007 500	36 500	1,499492%
2	2	2043	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	247 934	1 264 000	39 500	1,016066%
2	2	2044	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	508 008	2 007 500	36 500	1,499492%
2	2	2045	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 229 653	3 311 000	38 500	2,081347%
2	3	2046	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 573 653	3 655 000	42 500	2,081347%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Strandhusen i Ystad



2023-10-13

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift	Månadsavgift	TV,bredband, Tele	Hushållsel (Schablon)	Kallvatten (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Pris	Andelstal
							År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån****)	Kr/mån ****)	Kr/mån ****)	Kr/mån ****)	kr	kr	kr	kr/m2		
2	3	2047	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	618 008	2 117 500	38 500	1,499492%
2	3	2048	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	311 934	1 328 000	41 500	1,016066%
2	3	2049	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	618 008	2 117 500	38 500	1,499492%
2	3	2050	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 401 653	3 483 000	40 500	2,081347%
2	4	2051	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 874 653	3 956 000	46 000	2,081347%
2	4	2052	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	728 008	2 227 500	40 500	1,499492%
2	4	2053	1 rok	B	B	32,0	33 972	1 062	2 831	170	133	127	65	3 326	1 016 066	375 934	1 392 000	43 500	1,016066%
2	4	2054	2 rok	B	B	55,0	50 135	912	4 178	170	229	218	112	4 908	1 499 492	728 008	2 227 500	40 500	1,499492%
2	4	2055	3-4 rok	BTD	B	86,0	69 589	809	5 799	170	358	342	176	6 845	2 081 347	1 573 653	3 655 000	42 500	2,081347%
2	5	2056	3 rok	BTD	T	86,0	69 161	804	5 763	170	358	342	176	6 809	2 068 531	3 005 469	5 074 000	59 000	2,068531%
2	5	2057	3 rok	BTD	T	86,0	69 161	804	5 763	170	358	342	176	6 809	2 068 531	2 747 469	4 816 000	56 000	2,068531%
Summa hus	1					2 583,0	2 155 722		179 643					212 059	64 475 613	52 718 787	117 194 400	45 371	64,475613%
Summa hus	2					1 376,0	1 187 747		98 979					116 558	35 524 387	21 836 613	57 361 000	41 687	35,524387%

**) B=Balkong

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

**) U= Uteplats

****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

**) T=Terrass

Totalt HSB Brf Strandhusen i Ystad		3 959,0	3 343 468		278 622	9 690	16 496	15 726	8 083	328 617	100 000 000	74 555 400	174 555 400	44 091	100,000000%
------------------------------------	--	---------	-----------	--	---------	-------	--------	--------	-------	---------	-------------	------------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	Antal	st	Lgh-area	Årsavgift	Månadsavgift	TV,bredband, Tele	Hushållsel (Schablon)	Kallvatten (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Pris	Andelstal	
Lägenhetstyp	1 rok	8	st	32,0	33 972		2 831					1 016 066	377 934	1 394 000	43 563	8,128531%
Lägenhetstyp	2 rok	21	st	57,3	51 680		4 307					1 545 704	782 439	2 328 143	40 641	32,459783%
Lägenhetstyp	3 rok	8	st	77,5	64 559		5 380					1 930 885	1 916 990	3 847 875	49 650	15,447079%
Lägenhetstyp	3-4 rok	16	st	86,0	69 589		5 799					2 081 347	1 683 841	3 765 188	43 781	33,301549%
Lägenhetstyp	4 rok	4	st	126,0	89 129		7 427					2 665 764	3 205 836	5 871 600	46 600	10,663058%

Lägsta pris		1 264 000
Medelpris		3 062 375
Högsta pris		5 947 200
Lägsta pris/m2		34 000
Medelpris/m2		44 091
Högsta pris/m2		62 500
Lägsta månadsavgift		2 831
Medel månadsavgift		4 888
Högsta månadsavgift		7 427