



HSB – där möjligheterna bor

Kostnads kalkyl

för

HSB Brf Konduktören i Malmö

Organisationsnummer: 769633-7133

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
- H. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet
- I. Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen firma är HSB Brf Konduktören i Malmö och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-13 och är ansluten till HSB Malmö Ekonomisk förening.

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 fastigheten Spiggan 1 och bygga 55 bostadslägenheter och 1 lokal i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggningar avseende garage respektive grönytor och parkeringsplatser.

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 Malmö Ekonomisk förening 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

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnad, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	128 008 000
Markförvärv	25 050 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	153 058 000

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 72 224 000 kr värdeår 2020 fördelat på 66 800 000 kr för bostäder, 1 111 000 kr för lokaler och 4 313 000 kr för garage.

C. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ³⁾	Amortering ⁴⁾
Lån	37 768 000	1-5 år	2,75%	1 033 372	307 852
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	115 290 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	153 058 000				

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 2017-12-01.

³⁾ Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

⁴⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med 0,8 % år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

D. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader

Räntor			1 033 372	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 581 350	Likviditetspåverkande del =amortering	307 852	1 341 224

*) 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	1 491 440
-----------------	-----------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (schablonbelopp)	136 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv.) för lokaler och garage	54 200
---	--------

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

Summa beräknade kostnader år 1, SEK	3 022 864
--	------------------

Intäkter

Årsavgifter*)	2 315 484
Årshyra lokaler	67 000
Debitering hushållsel	145 000
Debitering varmvatten	71 000
Debitering Bredband, TV & IP-telefoni	131 340
Hyror garageplatser	293 040
Summa beräknade intäkter år 1, SEK	3 022 864

*) i årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2017-12-01.

E. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	45 853
Belåning per kvm BOA år 1	11 315
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	34 539
Driftkostnader per kvm BOA år 1	447
Årsavgift per kvm BOA år 1	694
Fondavsättning och amortering per kvm BOA+LOA år 1	130

F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2017-12-01.

Ytorna är angivna enligt arkitekt.

G. Ekonomisk prognos

	År											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 614 000	2 606 000	2 597 000	2 588 000	2 578 000	2 569 000	2 559 000	2 548 000	2 538 000	2 527 000	2 515 000	2 454 000
Låneräntor	1 033 000	1 025 000	1 016 000	1 007 000	997 000	988 000	978 000	967 000	957 000	946 000	934 000	873 000
Avskrivningar motsvarande amortering	308 000	317 000	327 000	337 000	347 000	357 000	368 000	379 000	391 000	403 000	415 000	482 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 273 000	1 264 000	1 254 000	1 244 000	1 234 000	1 224 000	1 213 000	1 202 000	1 190 000	1 178 000	1 166 000	1 099 000
DRIFTKOSTNADER	1 491 000	1 521 000	1 552 000	1 583 000	1 614 000	1 647 000	1 680 000	1 713 000	1 747 000	1 782 000	1 818 000	2 007 000
Driftskostnader	1 491 000	1 521 000	1 552 000	1 583 000	1 614 000	1 647 000	1 680 000	1 713 000	1 747 000	1 782 000	1 818 000	2 007 000
Reservrad												
ÖVRIGA KOSTNADER	54 000	54 000	54 000	54 000	91 000	92 000	92 000	93 000	94 000	135 000	137 000	292 000
Fastighetsskatt el motsvarande	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	146 000
Tomträttsavgäld												
Inkomstskatt												
Periodisk underhåll	0	0	0	0	37 000	38 000	38 000	39 000	40 000	81 000	83 000	146 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-707 000	-713 000	-720 000	-726 000	-733 000	-740 000	-747 000	-755 000	-762 000	-771 000	-778 000	-828 000
Hyror bostäder												
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-707 000	-713 000	-719 000	-725 000	-731 000	-737 000	-743 000	-750 000	-756 000	-763 000	-769 000	-803 000
Ränteintäkter	0	0	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-5 000	-6 000	-8 000	-9 000	-17 000
Bidrag m.m.												
Övrigt												
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	444 000	475 000	507 000	540 000	573 000	607 000	643 000	679 000	717 000	755 000	794 000	912 000
Amorteringar lån	308 000	317 000	327 000	337 000	347 000	357 000	368 000	379 000	391 000	403 000	415 000	482 000
Avsättningar underhåll	136 000	139 000	141 000	144 000	147 000	150 000	153 000	156 000	159 000	163 000	166 000	194 000
Resultat	0	19 000	39 000	59 000	79 000	100 000	122 000	144 000	167 000	189 000	213 000	236 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 273 000	-1 245 000	-1 215 000	-1 185 000	-1 155 000	-1 123 000	-1 091 000	-1 057 000	-1 023 000	-989 000	-953 000	-863 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR												
Låneräntor, väktat medel **)	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%	2,73%
Intäktssräntor, väktat medel **)	0,00%	0,00%	0,26%	0,17%	0,26%	0,31%	0,33%	0,35%	0,35%	0,40%	0,39%	0,43%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesäma	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER												
A. Nettokostnader	3 588 000	3 626 000	3 663 000	3 702 000	3 776 000	3 818 000	3 859 000	3 899 000	3 943 000	4 025 000	4 071 000	4 363 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 315 000	2 362 000	2 409 000	2 458 000	2 542 000	2 594 000	2 646 000	2 697 000	2 753 000	2 847 000	2 905 000	3 264 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)												
Löpande penningvärde, totalt	2 315 000	2 362 000	2 409 000	2 458 000	2 542 000	2 594 000	2 646 000	2 697 000	2 753 000	2 847 000	2 905 000	3 264 000
Löpande penningvärde/kvm	694	708	722	736	762	777	793	808	825	853	870	978
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		2,0%	2,0%	2,0%	3,4%	2,0%	2,0%	1,9%	2,1%	3,4%	2,0%	12,4%
Fast penningvärde, totalt	2 315 000	2 316 000	2 315 000	2 316 000	2 348 000	2 349 000	2 350 000	2 348 000	2 350 000	2 382 000	2 383 000	2 425 000
Fast penningvärde/kvm	694	694	694	694	703	704	704	703	704	714	714	726

*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av besikningarna av liniekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettkostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

****) Utifrån bostadsränteföreningens nettoutbetalningar

*****) Höjningen är 5 avser avräkning periodisk underhåll. Höjningen är 16 är den sammanlagda höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

H. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
IB likvida medel	0	136	294	474	677	867	1 079	1 316	1 577	1 863	2 135	3 744
Inbetalningar:												
Årsavgifter	2 315	2 362	2 409	2 457	2 506	2 556	2 608	2 660	2 713	2 767	2 823	3 116
Hyror	707	713	719	725	731	737	743	750	756	763	769	769
Räntetäkter	0	0	1	1	2	3	4	5	6	8	9	17
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 023	3 075	3 129	3 183	3 239	3 296	3 355	3 414	3 475	3 538	3 601	3 903
Utbetalningar:												
Drift	-1 491	-1 521	-1 552	-1 583	-1 614	-1 647	-1 680	-1 713	-1 747	-1 782	-1 818	-2 007
Fastighetsskatt	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-146
Ränteutbetalningar	-1 033	-1 025	-1 016	-1 007	-997	-988	-978	-967	-957	-946	-934	-873
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-37	-38	-38	-39	-40	-81	-83	-145
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-308	-317	-327	-337	-347	-357	-368	-379	-391	-403	-415	-482
Summa utbetalningar	-2 887	-2 917	-2 949	-2 980	-3 050	-3 084	-3 118	-3 153	-3 189	-3 266	-3 305	-3 654
UB likvida medel	136	294	474	677	867	1 079	1 316	1 577	1 863	2 135	2 431	3 994

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Huvudalternativ en												
ekonomisk prognos												
Nettokostnader SEK	3 588 000	3 626 000	3 663 000	3 702 000	3 776 000	3 818 000	3 859 000	3 899 000	3 943 000	4 025 000	4 071 000	4 363 000
Nettoutbetalningar SEK	2 315 000	2 362 000	2 409 000	2 458 000	2 542 000	2 594 000	2 646 000	2 697 000	2 753 000	2 847 000	2 905 000	3 264 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 075	1 086	1 097	1 109	1 131	1 144	1 156	1 168	1 181	1 206	1 220	1 307
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	694	708	722	736	762	777	793	808	825	853	870	978
Huvudalternativ men												
lån ränta + 1 procent												
Nettokostnader SEK	3 964 000	3 999 000	4 032 000	4 068 000	4 139 000	4 177 000	4 214 000	4 251 000	4 287 000	4 369 000	4 411 000	4 865 000
Nettoutbetalningar SEK	2 691 000	2 735 000	2 778 000	2 824 000	2 905 000	2 953 000	3 001 000	3 049 000	3 097 000	3 191 000	3 245 000	3 766 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 188	1 198	1 208	1 219	1 240	1 251	1 262	1 274	1 284	1 309	1 321	1 457
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	806	819	832	846	870	885	899	913	928	956	972	1 128
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	16,2%	15,8%	15,3%	14,9%	14,3%	13,8%	13,4%	13,1%	12,5%	12,1%	11,7%	15,4%
Huvudalternativ men												
inflation + 1 procent												
Nettokostnader SEK	3 605 000	3 643 000	3 681 000	3 720 000	3 794 000	3 837 000	3 879 000	3 919 000	3 963 000	4 047 000	4 093 000	4 387 000
Nettoutbetalningar SEK	2 332 000	2 379 000	2 427 000	2 476 000	2 560 000	2 613 000	2 666 000	2 717 000	2 773 000	2 869 000	2 927 000	3 288 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 080	1 091	1 103	1 114	1 137	1 149	1 162	1 174	1 187	1 212	1 226	1 314
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	699	713	727	742	767	783	799	814	831	859	877	985
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%	0,7%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

Malmö 2017-

HSB Brf Konduktören i Malmö

Lena Hammarström

Börje Nilsson

Bengt Skånhamre

GARANTIFÖRBINDELSE

HSB Malmö ek för garanterar genom denna förbindelse fullgörandet av den skyldighet som åvilar HSB Brf Konduktören i Malmö, 769633-7133, att till förhandstecknarna återbetala det förskott som inbetalas enligt bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen.

Säkerheten täcker det sammanlagda beloppet av erhållna förskott för bostadsrätter i bostadsrättsföreningen och uppgår till 2 750 000 kronor.

Malmö 2017-

HSB Malmö ek. för.
Org.nr 746000-4836

HSB Riksförbund ek. för. garanterar ovan angivna säkerhet för det fall HSB-föreningen inte kan infria sina förpliktelser enligt garantin.

Stockholm 2017-

HSB Riksförbund ek. för.
Org.nr 769606-4760
