Kostnadskalkyl

för
HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar
Organisationsnummer: 769630-8001

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

Bostadsrättföreningen firma är HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-28 och är ansluten till HSB Sydost Ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.
Föreningen 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 8 bostadslägenheter och 1 hyreslokal i flerbostadshus på fastigheten del av Gesällen 3. Fastigheten är under bildande.

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 Sydost 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.	56 652 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**56 652 000**

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 12 617 000 kr fördelat på 11 800 000 kr för bostäder och 817 000 kr för lokaler.

C. Finansieringsplan

Finansiering	*Belopp, kr*	*Bindningstid* [1)]	*Räntesats* [1)]	*Räntor* [3)]	*Amortering* [4)]
Lån	19 927 000	1-5 år	2,10%	418 181	21 969
Insatser [2)]	36 725 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	56 652 000				

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 fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2017-02-12.

3) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 0,11% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

D. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader				
Räntor			418 181	
Planenlig avskrivning, 120 år *)	467 538	Likviditetspåverkande del =amortering	21 969	440 150

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför linjär avskrivning tillämpas här.
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.
Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Driftskostnader	
Driftskostnader	304 900
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (schablonbelopp)	14 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt (eller motsv.) för lokal	8 200
(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)	
Summa beräknade kostnader år 1, SEK	**767 250**

Intäkter	
Årsavgifter*)	573 250
Debitering hushållsel	32 000
Hyra lokal	162 000
Summa beräknade intäkter år 1, SEK	**767 250**

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

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2017-02-12.

E. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	68 669
Belåning per kvm BOA år 1	24 154
Insatser per kvm BOA	44 515
Driftkostnader per kvm BOA år 1	370
Årsavgift per kvm BOA år 1	695

F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2017-02-12.

G. Ekonomisk prognos

	År 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	**886 000**	**886 000**	**885 000**	**885 000**	**884 000**	**884 000**	**881 000**
Låneräntor	418 000	418 000	417 000	417 000	416 000	416 000	413 000
Avskrivningar motsvarande amortering	22 000	23 000	23 000	24 000	25 000	26 000	30 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	446 000	445 000	445 000	444 000	443 000	442 000	438 000
DRIFTSKOSTNADER	**305 000**	**311 000**	**317 000**	**324 000**	**330 000**	**337 000**	**372 000**
Driftskostnader	305 000	311 000	317 000	324 000	330 000	337 000	372 000
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	**8 000**	**8 000**	**8 000**	**9 000**	**19 000**	**19 000**	**31 000**
Fastighetsskatt el motsvarande	8 000	8 000	8 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Periodisk underhåll	0	0	0	0	10 000	10 000	22 000
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	**-194 000**	**-197 000**	**-199 000**	**-202 000**	**-205 000**	**-214 000**	**-232 000**
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-194 000	-197 000	-199 000	-202 000	-205 000	-208 000	-223 000
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	-6 000	-9 000
Bidrag m.m.							
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	**36 000**	**45 000**	**53 000**	**62 000**	**72 000**	**81 000**	**139 000**
Amorteringar lån	22 000	23 000	23 000	24 000	25 000	26 000	30 000
Avsättningar underhåll	14 000	14 000	15 000	15 000	15 000	15 000	17 000
Resultat	**0**	**8 000**	**15 000**	**23 000**	**32 000**	**40 000**	**92 000**
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-446 000	-437 000	-429 000	-421 000	-412 000	-402 000	-347 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel **)	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Intäktsräntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,65%	1,81%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	825	825	825	825	825	825	825
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
A. Nettokostnader	1 019 000	1 030 000	1 041 000	1 054 000	1 075 000	1 081 000	1 161 000
B. Nettoutbetalningar ***)	573 000	585 000	596 000	610 000	632 000	639 000	723 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER **)**							
Löpande penningvärde, totalt	573 000	585 000	596 000	610 000	632 000	639 000	723 000
Löpande penningvärde/kvm	695	709	722	739	766	775	876
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift		2,1%	1,9%	2,3%	3,6%	1,1%	13,1%
Fast penningvärde, totalt	573 000	574 000	573 000	575 000	584 000	579 000	593 000
Fast penningvärde/kvm	695	696	695	697	708	702	719

*) 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 beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

****) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

H. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IB likvida medel	0	14	36	65	103	139	183	237	300	374	447
Inbetalningar:											
Årsavgifter	573	584	596	608	620	633	645	658	671	685	699
Hyror	194	197	199	202	205	208	211	214	217	220	223
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	2	4	6	9
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	767	781	796	811	826	841	857	874	892	910	931
Utbetalningar:											
Drift	-305	-311	-317	-324	-330	-337	-343	-350	-357	-364	-372
Fastighetsskatt	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Ränteutbetalningar	-418	-418	-417	-417	-416	-416	-415	-415	-414	-413	-413
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-10	-10	-10	-10	-11	-22	-22
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-22	-23	-23	-24	-25	-26	-26	-27	-28	-29	-30
Summa utbetalningar	-753	-760	-766	-773	-790	-796	-803	-811	-819	-837	-845
UB likvida medel	14	36	65	103	139	183	237	300	374	447	533

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	1 019 000	1 030 000	1 041 000	1 054 000	1 075 000	1 081 000	1 161 000
Nettoutbetalningar SEK	573 000	585 000	596 000	610 000	632 000	639 000	723 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 235	1 248	1 262	1 278	1 303	1 310	1 407
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	**695**	**709**	**722**	**739**	**766**	**775**	**876**
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent							
Nettokostnader SEK	1 218 000	1 229 000	1 240 000	1 252 000	1 273 000	1 279 000	1 358 000
Nettoutbetalningar SEK	772 000	784 000	795 000	808 000	830 000	837 000	920 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 476	1 490	1 503	1 518	1 543	1 550	1 646
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	**936**	**950**	**964**	**979**	**1 006**	**1 015**	**1 115**
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift *)	**34,7%**	**34,0%**	**33,4%**	**32,5%**	**31,3%**	**31,0%**	**27,2%**
Huvudalternativ men inflation + 1 procent							
Nettokostnader SEK	1 022 000	1 033 000	1 044 000	1 057 000	1 078 000	1 084 000	1 165 000
Nettoutbetalningar SEK	576 000	588 000	599 000	613 000	635 000	642 000	727 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 239	1 252	1 265	1 281	1 307	1 314	1 412
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	**698**	**713**	**726**	**743**	**770**	**778**	**881**
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift *)	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,6%**

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

Kalmar 2017-

HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

Mari Ingemansson	Håkan Klaesson	Rolf Nicklassson	Anders Högelius	Martin Stedt

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

2017-02-12

Hus	Adress V Sjögatan	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod *)	Lgh-area	Årsavgift**) År 1	Månadsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Insats kr	Insats kr/m2	Andelstal
10	45	2	1:21	3 rok	BTD	100,0	70 312	5 859	703	3 890 000	38 900	12,26544%
10	45	2	2:22	3-4 rok	BTD	117,0	79 782	6 649	682	3 990 000	34 103	13,91747%
10	45	3	3:31	3 rok	BTD	100,0	70 312	5 859	703	4 450 000	44 500	12,26544%
10	45	3	4:32	3-4 rok	BTD	117,0	79 782	6 649	682	4 675 000	39 957	13,91747%
10	45	4	5:41	3 rok	BTD	100,0	70 312	5 859	703	4 850 000	48 500	12,26544%
10	45	4	6:42	3-4 rok	BTD	117,0	79 782	6 649	682	4 990 000	42 650	13,91747%
10	45	5	7:51	3 rok	B	81,0	57 791	4 816	713	4 890 000	60 370	10,08121%
10	45	5	8:52	3 rok	B	93,0	65 179	5 432	701	4 990 000	53 656	11,37006%
Summa hus						825,0	573 252	47 771	696	36 725 000	45 329	100,000000%
Summa hus												
Summa hus												
Summa trapphus						0,0	0	0,0		0		0,000000%
Summa trapphus						0,0	0	0,0		0		0,000000%

*) B=Badrum

*) BT=Badrum + separat WC

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

**) i årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, tv och telefoni samt garageplats . Avgift för husållsel tillkommer.

Totalt HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar	825,0	573 252	47 771	696	36 725 000	45 329	100,000000%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

Medeltal olika lägenhetstyper

2017-02-12

Lägenhetstyp	3 rok	1	st	81,0	57 791	4 816	713	4 890 000	60 370	12,500000%
Lägenhetstyp	3 rok	1	st	93,0	65 179	5 432	701	4 990 000	53 656	12,500000%
Lägenhetstyp	3 rok	3	st	100,0	70 312	5 859	703	4 396 667	43 967	37,500000%
Lägenhetstyp	3-4 rok	3	st	117,0	79 782	6 649	682	4 551 667	38 903	37,500000%
Lägenhetstyp	5 rok	0	st	0,0	0	0	0	0	0	0,000000%
Lägenhetstyp	6 rok	0	st	0,0	0	0	0	0	0	0,000000%
Lägenhetstyp	7 rok	0	st	0,0	0	0	0	0	0	0,000000%

Lägsta pris	3 890 000
Medelpris	4 590 625
Högsta pris	4 990 000
Lägsta insats/m2	38 900
Medelpris/m2	43 720
Högsta pris/m2	53 656
Lägsta månadsavgift	4 816
Medel månadsavgift	5 972
Högsta månadsavgift	6 649

Antal lägenheter med pris under	1 000 000	0
Antal lägenheter med pris under	1 500 000	0
Antal lägenheter med pris under	2 000 000	0
Antal lägenheter med pris över	2 000 000	8

Antal lägenheter med pris under	20 000	kr/m2	0
Antal lägenheter med pris under	21 000	kr/m2	0
Antal lägenheter med pris under	22 000	kr/m2	0
Antal lägenheter med pris under	23 000	kr/m2	0
Antal lägenheter med pris under	24 000	kr/m2	0
Antal lägenheter med pris över	24 000	kr/m2	8