



HSB – där möjligheterna bor

Kostnads kalkyl

för

HSB Brf Prisma i Mölndal

Organisationsnummer: 716443-9726

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 Prisma i Mölndal och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 1985-12-04 och är ansluten till HSB Mölndal 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 58 bostadslägenheter i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggningar avseende garage respektive grönytor och parkeringsplatser på fastigheten Mölndal Gasellen 27

Byggnadsprojektet avses genomföras som totalentreprenad av HSB Produktion i Mölndal 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 Mölndal 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	282 206 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	282 206 000

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 146 636 000 kr värdeår 2022 fördelat på 142 000 000 kr för bostäder och 4 636 000 kr för garage.

C. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ³⁾
Lån	41 821 000	1-5 år	4,25%	1 777 392	418 210
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	240 385 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	282 206 000				

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 2023-03-01.

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			1 777 392	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	3 080 565	Likviditetspåverkande del =amortering	418 210	2 195 602

*) 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.

Driftkostnader

Driftkostnader				1 735 479
----------------	--	--	--	-----------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll (schablonbelopp)				181 350
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)				0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt för garage				46 360
----------------------------	--	--	--	--------

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

Summa beräknade kostnader år 1, SEK				4 158 791
--	--	--	--	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgifter fördelade enligt andelstal				3 134 308
Hushållsel*)				171 194
Varmvatten*)				98 735
Kallvatten*)				145 530
Bredband, TV & Tele*)				169 824

Hyra

Hyror garageplatser				439 200
---------------------	--	--	--	---------

Summa beräknade intäkter år 1, SEK				4 158 791
---	--	--	--	------------------

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, Hushållsel, 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 2023-03-01.

E. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA				70 035
Belåning kr per kvm BOA år 1				10 379
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA				59 656
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1				431
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1				778
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1				149
Årsavgift kr per kvm (inkl hushållsel, kall/varmvatten och bredband, TV Tele)				923

F. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-03-01.
Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

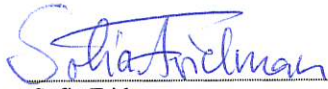
G. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

Sextonårskalkyl inkl känslighetsanalys

År		1	2	3	4	5	6	11	16
Fastighetslån, kkr									
Ingående skuld		41 821	41 403	40 972	40 528	40 071	39 600	37 024	34 041
Amortering		-418	-431	-444	-457	-471	-485	-562	-651
Utgående skuld		41 403	40 972	40 528	40 071	39 600	39 115	36 462	33 390
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr									
		181	370	566	770	933	1 103	1 937	2 602
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Räntor	Årlig förändring:							
Läneräntor	4,25%	1 777	1 760	1 741	1 722	1 703	1 683	1 574	1 447
Avskrivning motsv amorteringar	3%	418	431	444	457	471	485	562	651
Avsättning fond för yttre underhåll	4%	181	189	196	204	212	221	268	327
Driftskostnader	4%	1 453	1 512	1 572	1 635	1 700	1 768	2 151	2 617
Uppvärmning	4%	282	293	305	317	330	343	418	508
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	49	51	124	226
Fastighetsskatt (eller motsvarande)	4%	46	48	50	52	54	56	69	339
Resultat									
Summa		4 159	4 232	4 309	4 388	4 520	4 607	5 166	6 115
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	4%	171	178	185	193	200	208	253	308
Debitering varmvatten	4%	99	103	107	111	116	120	146	178
Debitering kallvatten	4%	146	151	157	164	170	177	215	262
Debitering Bredband, TV och IP-tel	4%	170	177	184	191	199	207	251	306
Hyror lokaler	4%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Garageplatser	4%	439	457	475	494	514	534	650	791
Intäktsränta	1,50%	0	4	7	10	13	15	28	38
Nödvändig nivå på årsavgifter		3 134	3 163	3 194	3 225	3 308	3 346	3 621	4 232
Summa		4 159	4 232	4 309	4 388	4 520	4 607	5 166	6 115
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		778	785	793	800	821	830	899	1050
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		778	755	733	711	702	682	607	583
Avskrivning bokföring									
		3 081	3 081	3 081	3 081	3 081	3 081	3 081	3 081
Årsavgifter	4%	3 134	3 260	3 390	3 526	3 667	3 813	4 640	5 645
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		778	785	793	800	821	830	899	1 050
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		778	682	691	699	722	732	807	966
+1%		778	783	788	793	810	816	864	978
+2%		778	990	996	1 001	1 020	1 027	1 083	1 219
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		778	778	778	778	789	790	803	859
+1%		778	784	789	795	813	819	868	981
+2%		778	785	793	800	821	830	899	1050

Möndal 2023- 03-16


HSB Brf Prisma i Möndal



Sofia Fridman



Mikael Hjörnhede



Britt Johansson



Kerstin Lindholm



Leif Moe



Lennart Sjöström

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Prisma i Mölndal



2023-03-01

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod	Kod	Lgh-area	Årsavgift***	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband, Tele	Hushållset	Kalvatten	Tappvarmv	Summa avgifter	Instats	Upphållsavgift	Pris	Pris	Andelstal
					*)	**)		kr/år	kr/m2	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr/mån	per månad	kr	kr	kr	kr/m2	
B	B1	3	0045	3 rok	B	B	73,5	56 562	770	4 713	244	260	221	150	5 589	3 212 195	912 805	4 125 000	56 122	1.804604%
B	B1	3	0046	2 rok	B	B	64,5	50 526	783	4 211	244	228	194	132	5 009	2 869 425	955 575	3 825 000	59 302	1.612036%
B	B1	3	0047	2 rok	B	B	66,0	51 524	781	4 294	244	234	199	135	5 105	2 926 088	868 912	3 795 000	57 500	1.643870%
B	B1	3	0048	3,5 rok	BT	B	89,5	68 519	766	5 710	244	317	269	183	6 723	3 891 233	1 603 767	5 495 000	61 397	2.186086%
B	B1	3	0049	1 rok	B	B	37,0	30 849	834	2 571	244	131	111	76	3 133	1 751 937	843 063	2 595 000	70 135	0.984235%
B	B1	3	0050	3 rok	B	B	68,0	52 865	777	4 405	244	241	205	139	5 234	3 002 260	692 740	3 695 000	54 338	1.686663%
B	B1	4	0051	2 rok	B	B	47,0	38 782	825	3 232	244	166	141	96	3 880	2 202 462	747 538	2 950 000	62 766	1.237338%
B	B1	4	0052	3 rok	B	B	73,5	56 562	770	4 713	244	260	221	150	5 589	3 212 195	1 082 805	4 295 000	58 435	1.804604%
B	B1	4	0053	2 rok	B	B	64,5	50 526	783	4 211	244	228	194	132	5 009	2 869 425	1 055 575	3 925 000	60 853	1.612036%
B	B1	4	0054	4 rok	BT	B	102,0	77 548	760	6 462	244	361	307	208	7 582	4 403 995	2 891 005	7 295 000	71 520	2.474155%
B	B1	4	0055	2 rok	B	B	66,0	51 524	781	4 294	244	234	199	135	5 105	2 926 088	1 168 912	4 095 000	62 045	1.643870%
B	B1	4	0056	1 rok	B	B	35,0	29 508	843	2 459	244	124	105	71	3 003	1 675 766	919 234	2 595 000	74 143	0.941442%
B	B1	5	0057	1 rok	B	B	54,5	42 593	782	3 549	244	193	164	111	4 261	2 418 900	676 100	3 095 000	56 789	1.358932%
B	B1	5	0058	4 rok	BT	B	103,5	78 562	759	6 547	244	366	312	211	7 680	4 461 588	2 988 412	7 450 000	71 981	2.506510%
Summa hus		A					2 002,0	1 557 986		129 832					154 113	88 479 342	31 120 658	119 600 000	59 740	49,707496%
Summa hus		B					2 027,5	1 576 322		131 360					155 860	89 520 658	31 264 342	120 785 000	59 573	50,292504%

*) B=Badrum
 **) BT=Badrum + separat WC
 ***) B=Badrum + separat WC med dusch
 **) B=Balcony
 **) U= Upphålls
 **) F=Terrass
 ***) Del av årsavgiften som betalas efter andelstal.
 ****) Del av årsavgiften som betalas på annat sätt.

Totalt HSB Brf Prisma i Mölndal	4 029,5	3 134 308	261 192	14 152	14 266	12 128	8 228	309 972	178 000 000	62 385 000	240 385 000	59 656	100,000000%
---------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	--------	-------	---------	-------------	------------	-------------	--------	-------------

Medelpris olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	7 st	41,7	34 130	2 844				1 938 252	782 463	2 720 714	65 223	7,622338%
Lägenhetstyp	2 rok	23 st	58,9	46 735	3 895				2 654 118	759 795	3 413 913	57 927	34,294780%
Lägenhetstyp	3 rok	14 st	71,1	54 861	4 572				3 115 588	712 984	3 828 571	53 815	24,504621%
Lägenhetstyp	3,5 rok	6 st	89,5	68 451	5 704				3 887 363	1 425 971	5 313 333	59 367	13,103470%
Lägenhetstyp	4 rok	4 st	102,8	78 055	6 505				4 432 792	2 939 708	7 372 500	71 752	9,961330%
Lägenhetstyp	4,5 rok	4 st	109,5	82 381	6 865				4 678 490	2 284 010	6 962 500	63 584	10,513461%

Lägst pris	2 425 000
Medelpris	4 144 569
Högsta pris	7 450 000
Lägst pris/m2	49 926
Medelpris/m2	59 656
Högsta pris/m2	74 143
Lägst månadsavgift	2 459
Medel månadsavgift	4 503
Högsta månadsavgift	6 882

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 5 kap. 3 §, granskat kostnadskalkylen daterad den 16/3 2023 avseende HSB Brf Prisma i Mölndal, org nr 716443-9726, och får härmed lämna följande intyg:

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

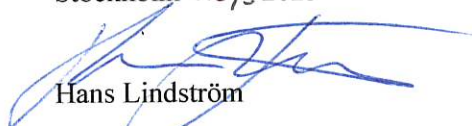
I kalkylen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Arbetsplatsbesök ej genomfört, eftersom byggnationen ej påbörjats.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm 20/3 2023



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom kostnadskalkylen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Prisma i Mölndal	utfärdat	2023-03-07
Stadgar för HSB Brf Prisma i Mölndal	registrerad	2021-04-19
Bygglov, delegationsbeslut Byggnadsnämnden Mölndals stad	daterad	2022-05-06
Lägenhetsritningar med Bofakta	daterad	2023-02-03
Beräkning taxeringsvärde	daterad	2022-12-12
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2023-03-01
Marknadsanalys inför säljstart, Prisma Mölndals kommun	daterad	december 2021
Säljbroschyr HSB Brf Prisma	odaterad	
Detaljplan Gasellen 27 & 30, antagandehandling	laga kraft	2021-02-04
Nybyggnadskarta Gasellen 27 & 30, bygglovhandling	daterad	2021-12-08
Plan- och fasadritningar, bygglovhandlingar	daterade	2021-12-08
reviderade 2022-01-28, 2022-03-04		
Fastighetsdatautdrag Mölndal Gasellen 27 - Infotorg/Bisnode,	daterad	2022-12-12
14 fotografier	odaterad	

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för *HSB Bostadsrättsförening Prisma i Mölndal*, org nr 716443-9726, daterad 2023-03-16 intyggar härmed följande.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

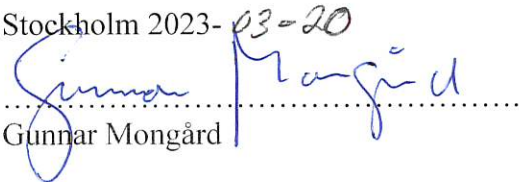
De uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras förrän efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Stockholm 2023-03-20


.....
Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Prisma i Mölndal som, förutom kostnadskalkylen, har granskats:

Stadgar, registrerade 2021-04-19 samt Registreringsbevis, utfärdat 2023-03-07
Försäljningsbroschyr, odaterad
Marknadsanalys inför säljstart Prisma, Mölndals kommun, december 2021
Antagandehandling detaljplan Gasellen 27 & 30, lagakraft 2021-02-04
Beslut om bygglov, 2022-05-06
Fastighetsdatautdrag Mölndal Gasellen*27 - Infotorg/Bisnode, 2022-12-12
Fjorton foton av den kommande byggarbetsplatsen
Bygglovshandlingar, 2021-12-08, rev senast 2022-03-04
Lägenhetsritningar, 2023-02-03
Prognos taxeringsvärde, kollad 2022-12-12
Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2023-03-01