



HSB – där möjligheterna bor

2020092404842

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Blomstra i Ystad

Organisationsnummer: 769636-4970

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Blomstra i Ystad och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-13 och är ansluten till HSB Skåne 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.

Nybyggnad av 63 bostadsrättslägenheter inom 3 huskroppar, 5 plan plus vind har påbörjats i september 2019 på fastigheten Frukträdgården 1 i Ystad. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 15 februari 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Frukträdgården 1 i Ystad genom att först förvärva aktierna i Frukträdgården Mark AB 2019-09-17 och sedan förvärva fastigheten från Frukträdgården Mark AB 2019-09-17 och erhållit lagfart 2019-09-25. Handelsbolag HSB Produktion i Skåne HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (2 193 947 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Skåne HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2019-08-26. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Sparbanken Skåne.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Skåne HB och HSB Bostadsrättsförening Blomstra i Ystad där HSB Produktion i Skåne HB åtar sig att förvärva eventuella vid färdigställandet ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ystad Fruktträdgården 1 i Ystad kommun
Adress:	Einar Olssons gata 10A, 10B, 10C, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B, 14C, 14D
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	4 405,0 m ²
Bostadsarea:	5 026,0 m ²
Byggnadernas utformning:	3 lamellhus, varv ett med flygel. 5 våningar plus vind
Byggnadsår:	2019-2021

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 63 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A1	1	10	6	3	20
Trapphus B1		9	6	4	19
Trapphus C1		9	10	5	24
Summa	1	28	22	12	63

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV, bredband och IP-telefoni.

Lägenhetsförråd på vindarna

Gemensamma utrymmen

2 st undercentraler

3 st fläktrum

1 st miljörum

1 st styrelserum/ övernattningslägenhet

1 st fastighetsskötarrum

3 st barnvagnsförråd

3 st rullstolsförråd

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut/ ledningsrätt.

Parkering

47 öppna bilplatser, varav 1 plats är avsedd för besökare och 1 plats för bilpool.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2016-02-18

Bygglov beviljat 2018-12-11

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Putsade utfackningsväggar av stålreglar
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Plåttak
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entrépartier av trä, i övrigt aluminium- och ståldörrar
Fasader:	Lägenhetsytterdörrar: säkerhetsdörrar i stål
Hissar:	Puts och fibercementskivor
Balkonger:	Växellösa personhissar
Ventilation:	Beläggning av betong, balkongräcken av aluminium
Värme:	Centrala frånluftsaggregat med värmeåtervinning
Övrigt:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Lägenhetsförråd:	Centralanläggning för TV och bredband
	Belägna på vinden till varje lägenhet, troaxförråd

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekparkett, klinkerplattor som tillval i hall	Vitmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Garderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

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

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	170 708 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	24 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	194 708 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 13 747 908 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 95 900 000 kr med värdeår 2020 fördelat på 95 900 000 kr för bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Sparbanken Skåne	19 855 000	1 år	2,40%	472 908	242 761
Sparbanken Skåne	19 855 000	3 år	2,40%	472 908	242 761
Sparbanken Skåne	19 854 000	5 år	2,40%	472 885	242 749
Summa lån	59 564 000			1 418 701	728 271
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	135 144 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	194 708 000				

¹⁾ Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,2% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2020-08-26.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 418 701	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 103 195	Likviditetspåverkande del =amortering	728 271	2 146 972

*) 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 inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	62 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	169 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	281 000	
Serviceavtal samt Underhållsplan	68 000	
Renhållning och sotning	118 000	
Vatten- och avloppsavgifter	279 000	
Elavgifter - belysning o motorer	94 000	
Försäkringar	40 000	
Medlemsavgift HSB	19 900	
Diverse kostnader	106 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	105 840	
Övrigt Hushållsel	213 000	
Löpande underhåll	69 000	
Uppvärmning	350 000	1 974 740

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll

225 000

Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)

0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage

0

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

Summa beräknade årliga kostnader**4 346 712****Intäkter***Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal

3 570 712

Hushållsel*)

213 000

Varmvatten*)

123 000

Kallvatten*)

251 000

Hyror

Hyror parkeringsplatser

189 000

4 346 712

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2020-08-26.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA

38 740

Belåning per kvm BOA år 1

11 851

Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA

26 889

Driftkostnader per kvm BOA år 1

393

Årsavgift fördelade efter andelstal per kvm BOA år 1

710

Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1

191

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2020-08-26.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År 1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	3 522 000	3 504 000	3 486 000	3 467 000	3 447 000	3 427 000	3 317 000	3 190 000
Låneräntor	1 419 000	1 401 000	1 383 000	1 364 000	1 344 000	1 324 000	1 214 000	1 087 000
Avskrivningar motsvarande amortering	728 000	750 000	773 000	797 000	821 000	846 000	982 000	1 140 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 375 000	1 353 000	1 330 000	1 306 000	1 282 000	1 257 000	1 121 000	963 000
DRIFTSKOSTNADER	1 975 000	2 014 000	2 055 000	2 096 000	2 138 000	2 180 000	2 407 000	2 658 000
Driftskostnader	1 975 000	2 014 000	2 055 000	2 096 000	2 138 000	2 180 000	2 407 000	2 658 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	54 000	55 000	122 000	330 000
Fastighetsskatt el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0	116 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	54 000	55 000	122 000	214 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-776 000	-785 000	-794 000	-803 000	-813 000	-823 000	-880 000	-943 000
Hyrer bostäder								
Hyrer lokaler, p-platser, avgifter mm	-776 000	-784 000	-793 000	-801 000	-810 000	-818 000	-864 000	-912 000
Räntecinntäkter	0	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-5 000	-16 000	-31 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	953 000	1 012 000	1 072 000	1 133 000	1 196 000	1 262 000	1 611 000	1 888 000
Amorteringar lån	728 000	750 000	773 000	797 000	821 000	846 000	982 000	1 140 000
Avsättningar underhåll	225 000	230 000	234 000	239 000	244 000	248 000	274 000	321 000
Resultat	0	32 000	65 000	97 000	131 000	168 000	355 000	427 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 375 000	-1 321 000	-1 265 000	-1 209 000	-1 151 000	-1 090 000	-766 000	-536 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,37%	2,36%
Intäktsräntor, viktat medel **)	0,00%	0,28%	0,16%	0,21%	0,23%	0,31%	0,42%	0,46%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesat	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003	5 003
NETTO FÖRE ÅRSavgifter								
A. Nettokostnader	4 946 000	4 995 000	5 046 000	5 096 000	5 201 000	5 255 000	5 595 000	5 983 000
B. Nettoutbetalningar ***)	3 571 000	3 642 000	3 716 000	3 790 000	3 919 000	3 998 000	4 474 000	5 020 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter ****)								
Löpande penningvärde, totalt	3 571 000	3 642 000	3 716 000	3 790 000	3 919 000	3 998 000	4 474 000	5 020 000
Löpande penningvärde/kvm	714	728	743	758	783	799	894	1 003
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		2,0%	2,0%	2,0%	3,4%	2,0%	2,0%	12,2%
Fast penningvärde, totalt	3 571 000	3 571 000	3 572 000	3 571 000	3 621 000	3 621 000	3 670 000	3 730 000
Fast penningvärde/kvm	714	714	714	714	724	724	734	746

*) 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

*****)) Höjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Höjningen år 16 är den sammantagna höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	225	487	785	1 122	1 443	3 593	6 371
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 571	3 642	3 715	3 789	3 865	3 942	4 353	4 806
Hyrer	776	784	793	801	810	818	864	864
Ränteintäkter	0	1	1	2	3	5	16	31
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 347	4 427	4 509	4 592	4 678	4 766	5 232	5 700
Utbetalningar:								
Drift	-1 975	-2 014	-2 055	-2 096	-2 138	-2 180	-2 407	-2 658
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-116
Ränteutbetalningar	-1 419	-1 401	-1 383	-1 364	-1 344	-1 324	-1 214	-1 087
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-54	-55	-122	-213
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-728	-750	-773	-797	-821	-846	-982	-1 140
Summa utbetalningar	-4 122	-4 165	-4 210	-4 256	-4 356	-4 405	-4 725	-5 214
UB likvida medel	225	487	785	1 122	1 443	1 804	4 100	6 856

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl								
ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	4 946 000	4 995 000	5 046 000	5 096 000	5 201 000	5 255 000	5 595 000	5 983 000
Nettoutbetalningar SEK	3 571 000	3 642 000	3 716 000	3 790 000	3 919 000	3 998 000	4 474 000	5 020 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	989	998	1 009	1 019	1 040	1 050	1 118	1 196
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	714	728	743	758	783	799	894	1 003
Huvudalternativ men								
låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 537 000	5 579 000	5 622 000	5 664 000	5 761 000	5 807 000	6 101 000	6 647 000
Nettoutbetalningar SEK	4 162 000	4 226 000	4 292 000	4 358 000	4 479 000	4 550 000	4 980 000	5 684 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 107	1 115	1 124	1 132	1 152	1 161	1 219	1 329
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	832	845	858	871	895	909	995	1 136
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	16,5%	16,0%	15,5%	15,0%	14,3%	13,8%	11,3%	13,2%
Huvudalternativ men								
inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	4 946 000	5 022 000	5 100 000	5 179 000	5 315 000	5 404 000	5 941 000	6 306 000
Nettoutbetalningar SEK	3 571 000	3 669 000	3 770 000	3 873 000	4 033 000	4 147 000	4 820 000	5 343 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	989	1 004	1 019	1 035	1 062	1 080	1 187	1 260
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	714	733	754	774	806	829	963	1 068
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,7%	1,5%	2,2%	2,9%	3,7%	7,7%	6,4%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Skåne ek. för och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Ystad 2020- 09-07

HSB Brf Blomstra i Ystad



Nils Jönsson



Lena Henriksson



Richard Lundgren

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Blomstra i Ystad



2020-08-26

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod (**)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	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
1	A1	1	0001	2 rok	B	U	61,0	43 772	718	3 648	215	254	124	4 241	1 542 019	52 981	1 595 000	26 148	1,225871%
1	A1	1	0002	3 rok	BTD	U	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	99 596	2 595 000	25 693	1,973148%
1	A1	1	0003	2 rok	B	U	55,0	40 085	729	3 340	194	229	112	3 876	1 432 219	62 781	1 495 000	27 182	1,122595%
1	A1	1	0004	1 rok	B	U	35,0	27 792	794	2 316	124	146	71	2 656	993 020	1 980	995 000	28 429	0,778344%
1	A1	2	0005	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	76 390	1 522 000	27 673	1,133091%
1	A1	2	0006	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	126 596	2 622 000	25 960	1,973148%
1	A1	2	0007	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	126 596	2 622 000	25 960	1,973148%
1	A1	2	0008	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	76 390	1 522 000	27 673	1,133091%
1	A1	3	0009	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	101 390	1 547 000	28 127	1,133091%
1	A1	3	0010	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	151 596	2 647 000	26 208	1,973148%
1	A1	3	0011	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	151 596	2 647 000	26 208	1,973148%
1	A1	3	0012	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	101 390	1 547 000	28 127	1,133091%
1	A1	4	0013	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	126 390	1 572 000	28 582	1,133091%
1	A1	4	0014	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	176 596	2 672 000	26 455	1,973148%
1	A1	4	0015	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	176 596	2 672 000	26 455	1,973148%
1	A1	4	0016	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	126 390	1 572 000	28 582	1,133091%
1	A1	5	0017	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	151 390	1 597 000	29 036	1,133091%
1	A1	5	0018	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	201 596	2 697 000	26 703	1,973148%
1	A1	5	0019	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	201 596	2 697 000	26 703	1,973148%
1	A1	5	0020	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	151 390	1 597 000	29 036	1,133091%
2	B1	1	0021	3 rok	BTD	U	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	99 596	2 595 000	25 693	1,973148%
2	B1	1	0022	2 rok	B	U	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	49 390	1 495 000	27 182	1,133091%
2	B1	1	0023	3 rok	BTD	U	94,0	66 528	708	5 544	332	391	192	6 459	2 377 034	117 966	2 495 000	26 543	1,863156%
2	B1	2	0024	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	76 390	1 522 000	27 673	1,133091%
2	B1	2	0025	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	126 596	2 622 000	25 960	1,973148%
2	B1	2	0026	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	126 596	2 622 000	25 960	1,973148%
2	B1	2	0027	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	76 390	1 522 000	27 673	1,133091%
2	B1	3	0028	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	101 390	1 547 000	28 127	1,133091%
2	B1	3	0029	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	151 596	2 647 000	26 208	1,973148%
2	B1	3	0030	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	151 596	2 647 000	26 208	1,973148%
2	B1	3	0031	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	101 390	1 547 000	28 127	1,133091%
2	B1	4	0032	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	126 390	1 572 000	28 582	1,133091%
2	B1	4	0033	4 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	176 596	2 672 000	26 455	1,973148%
2	B1	4	0034	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	176 596	2 672 000	26 455	1,973148%
2	B1	4	0035	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	126 390	1 572 000	28 582	1,133091%
2	B1	5	0036	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	151 390	1 597 000	29 036	1,133091%
2	B1	5	0037	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	201 596	2 697 000	26 703	1,973148%
2	B1	5	0038	3 rok	BTD	B	101,0	70 455	698	5 871	357	420	206	6 854	2 495 404	201 596	2 697 000	26 703	1,973148%
2	B1	5	0039	2 rok	B	B	55,0	40 459	736	3 372	194	229	112	3 907	1 445 610	151 390	1 597 000	29 036	1,133091%
3	C1	1	0040	3 rok	BTD	U	92,0	65 299	710	5 442	325	383	188	6 337	2 333 114	161 886	2 495 000	27 120	1,828731%
3	C1	1	0041	2 rok	B	U	64,0	47 115	736	3 926	226	266	131	4 550	1 683 420	11 580	1 695 000	26 484	1,319491%
3	C1	1	0042	3 rok	BTD	U	84,0	60 007	714	5 001	297	350	171	5 818	2 144 044	75 956	2 220 000	26 429	1,680535%
3	C1	1	0043	4 rok	BTD	U	100,0	69 841	698	5 820	353	416	204	6 793	2 495 404	99 596	2 595 000	25 950	1,955936%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Blomstra i Ystad



2020-08-26

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	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
3	C1	2	0044	3 rok	BTD	B	110,0	76 736	698	6 395	388	458	224	7 465	2 719 824	122 176	2 842 000	25 836	2,149052%
3	C1	2	0045	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	78 750	1 722 000	26 906	1,288004%
3	C1	2	0046	3 rok	BTD	B	84,0	60 007	714	5 001	297	350	171	5 818	2 144 044	102 956	2 247 000	26 750	1,680535%
3	C1	2	0047	4 rok	BTD	B	100,0	69 841	698	5 820	353	416	204	6 793	2 495 404	126 596	2 622 000	26 220	1,955936%
3	C1	2	0048	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	78 750	1 722 000	26 906	1,288004%
3	C1	3	0049	3 rok	BTD	B	110,0	76 736	698	6 395	388	458	224	7 465	2 719 824	147 176	2 867 000	26 064	2,149052%
3	C1	3	0050	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	103 750	1 747 000	27 297	1,288004%
3	C1	3	0051	3 rok	BTD	B	84,0	60 007	714	5 001	297	350	171	5 818	2 144 044	127 956	2 272 000	27 048	1,680535%
3	C1	3	0052	4 rok	BTD	B	100,0	69 841	698	5 820	353	416	204	6 793	2 495 404	151 596	2 647 000	26 470	1,955936%
3	C1	3	0053	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	103 750	1 747 000	27 297	1,288004%
3	C1	4	0054	3 rok	BTD	B	110,0	76 736	698	6 395	388	458	224	7 465	2 719 824	172 176	2 892 000	26 291	2,149052%
3	C1	4	0055	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	128 750	1 772 000	27 688	1,288004%
3	C1	4	0056	3 rok	BTD	B	84,0	60 007	714	5 001	297	350	171	5 818	2 144 044	152 956	2 297 000	27 345	1,680535%
3	C1	4	0057	4 rok	BTD	B	100,0	69 841	698	5 820	353	416	204	6 793	2 495 404	176 596	2 672 000	26 720	1,955936%
3	C1	4	0058	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	128 750	1 772 000	27 688	1,288004%
3	C1	5	0059	3 rok	BTD	B	110,0	76 736	698	6 395	388	458	224	7 465	2 719 824	197 176	2 917 000	26 518	2,149052%
3	C1	5	0060	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	153 750	1 797 000	28 078	1,288004%
3	C1	5	0061	3 rok	BTD	B	84,0	60 007	714	5 001	297	350	171	5 818	2 144 044	177 956	2 322 000	27 643	1,680535%
3	C1	5	0062	4 rok	BTD	B	100,0	69 841	698	5 820	353	416	204	6 793	2 495 404	201 596	2 697 000	26 970	1,955936%
3	C1	5	0063	2 rok	B	B	64,0	45 991	719	3 833	226	266	131	4 456	1 643 250	153 750	1 797 000	28 078	1,288004%
Summa hus 1							1 500,0	1 069 424		89 119				103 716	37 990 772	2 441 228	40 432 000	26 955	29,949874%
Summa hus 2							1 498,0	1 064 762		88 730				103 309	37 846 158	2 490 842	40 337 000	26 927	29,819310%
Summa hus 3							2 028,0	1 436 527		119 711				139 451	51 239 070	3 135 930	54 375 000	26 812	40,230816%

*) B=Badrum

**) B=Balkong

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

*) BT=Badrum + separat WC

**) U= Uteplats

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

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

**) T=Terrass

Totalt HSB Brf Blomstra i Ystad		5 026,0	3 570 712		297 559	17 750	20 917	10 250	346 475	127 076 000	8 068 000	135 144 000	26 889	100,000000%
---------------------------------	--	---------	-----------	--	---------	--------	--------	--------	---------	-------------	-----------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	1	st		35,0	27 792		2 316				993 020	1 980	995 000	28 429	0,778344%
Lägenhetstyp	2 rok	28	st		58,1	42 382		3 532				1 513 536	104 606	1 618 143	27 848	33,234536%
Lägenhetstyp	3 rok	22	st		98,0	68 810		5 734				2 443 596	153 177	2 596 773	26 485	42,395402%
Lägenhetstyp	4 rok	12	st		100,6	70 199		5 850				2 495 404	147 263	2 642 667	26 273	23,591718%

Lägsta pris		995 000
Medelpris		2 145 143
Högsta pris		2 917 000
Lägsta insats/m2		25 693
Medelpris/m2		26 889

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Blomstra i Ystad



2020-08-26

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod (**)	Lgh-area	Årsavgift(***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	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
Högsta pris/m2										29 036									
Lägst månadsavgift										2 316									
Medel månadsavgift										4 723									
Högsta månadsavgift										6 395									

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Blomstra i Ystad**, org nr 769636-4970, daterad 2020-09-07 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

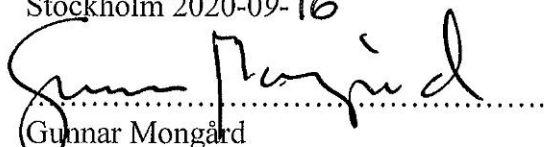
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Jag har dock funnit att beräkningen av den likviditetsuppbyggnad som följer av den *Ekonomiska Prognosen* inte stämmer utifrån de givna förutsättningarna, vilket förhållande dock inte påverkar min bedömning av planens hållbarhet.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2020-09-16



Gunnar Mongård

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis för HSB Brf Blomstra i Ystad, registrerade 2019-08-15 resp daterat 2020-08-07.

Marknadsanalys Blomstra Ystad, HSB Skåne 2018-08-30

Planterings- och utrustningsplan, 2019-07-05, rev 2020-06-01

Översiktsplaner skala 1:100, 2020-07-01, Fasader, bygghandlingar, 2019-09-19, rev 2019-11-14/28 resp 2020-04-21

Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2019-12-05

Detaljplan, 2016-02-18

Beslut om bygglov, 2018-12-11

Två foton av byggarbetsplatsen från den 10 februari resp 5 april 2020.

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Ystad Frukträdgården 1, 2020-08-07

Bedömning taxeringsvärde, 2020-08-13

Aktieöverlåtelseavtal avseende Frukträdgården Mark AB, 2019-09-17 ¹⁾

Transportavtal där HSB Brf Blomstra i Ystad förvärvar fastigheten Frukträdgården 1 i Ystad, 2019-09-17 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder mm, 2019-08-26 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2019-02-13 ³⁾

Prisindikation långfristig finansiering, 2020-06-01 ⁴⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2019-08-29 ³⁾

Finansierings- och Driftkostnadskalkyl, 2020-08-26

Motparter

¹⁾ Klostret 3 Holding AB

²⁾ Frukträdgården Mark AB

³⁾ HSB Produktion i Skåne HB

⁴⁾ Sparbanken Skåne

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den **7/9** - 2020 avseende HSB Brf Blomstra i Ystad, org nr 769636-4970, och får härmed lämna följande intyg:

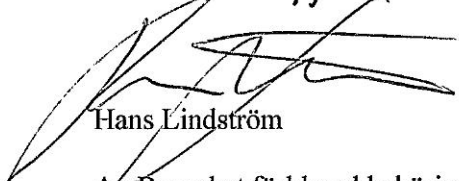
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

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

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

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den **16/9**-2020



Hans Lindström

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

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Blomstra i Ystad	utfärdat	2020-08-07
Stadgar för HSB Brf Blomstra i Ystad	registrerad	2019-08-15
Aktieöverlåtelseavtal avseende Frukträdgården Mark AB inkl bilagor 1)	daterad	2019-09-17
Transportköp Ystad Frukträdgården1	daterad	2019-09-17
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2019-08-19
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2019-02-13
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2019-08-19
Sparbanken Skåne, finansieringsoffert	daterad	2020-06-01
Fastighetsdatautdrag Ystad Frukträdgården1 - Infotorg/Bisnode,	daterade	2020-08-07
Bygglov för nybyggnad avseende Frukträdgården1, Myndighetsnämnden i Ystad	daterad	2018-12-11
Bilaga till detaljplan Bellevue 2:7 mfl	laga kraft	2016-02-18
Marknadsanalys Blomstra, Ystad	daterad	2018-08-30
Plan och fasadritningar, bygghandlingar reviderade 2019-10-17, 2019-11-14, 2019-11-28, 2020-01-16, 2020-04-21	daterade	2019-09-19
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2019-12-05
Översiktsplaner lägenheter	daterade	2020-07-01
Planterings- och utrustningsplan	daterad	2019-07-05
Höjd- och ytskiktsplan	daterad	2019-07-05
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2020-08-13
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2020-08-26
2 fotografier från byggarbetsplats	daterade	2020-02-10 2020-04-25

Motparter:

1) Klostret 3 Holding AB

2) HSB Produktion i Skåne HB