



HSB – där möjligheterna bor

# Ekonomisk plan

för

HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn

Organisationsnummer: 769617-6234

## 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 Vattenbrynet i Klagshamn och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-10-23 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 79 bostadsrättslägenheter i 5 plan har påbörjats i december 2019 på fastigheten Klagshamn 41:30 i Malmö. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 5 juli 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 Klagshamn 41:30 i Malmö genom att först förvärva aktierna i Klagshamn 41:30 AB 2019-10-16 och sedan förvärva fastigheten från Klagshamn 41:30 AB 2019-10-16 och erhållit lagfart 2019-10-28. HSB Projekt i Malmö HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Projekt i Malmö HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2019-10-16. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Projekt i Malmö HB och HSB Bostadsrättsförening Vattenbrynet i Klagshamn där HSB Projekt i Malmö HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Klagshamn 41:30
Adress:	Folketshusvägen 3, 5, 7, 9, 13
Fastigheten (marken) innehåser med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	9 484,0 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	6 427,0 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 5 plan
Byggnadsår:	2019-2021

### Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 79 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	4,5 Rok	Summa
Trapphus A	5	8	1	2	16
Trapphus B	5	1	8	2	16
Trapphus C	5	8	1	2	16
Trapphus D	5	1	8	2	16
Trapphus E	4	8	1	2	15
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>79</b>

### Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till gasleverantör.

Värmecentral, 3 st undercentraler, för distribution av värme.

Hissar 5 st

Centralanläggning för TV och bredband.

5 st elcentraler (utvändiga markcentraler)

### Gemensamma utrymmen

3 st undercentraler, varav två i komplementbyggnader

3 st miljörum i komplementbyggnader

1 st styrelserum

1 st övernattningsrum

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Kommunikationsyta	Förmån	1280K-2019/96.1
Kommunikationsyta	Last	1280K-2019/96.2

### Parkering

87 öppna parkeringsplatser

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten kommer inte att omfattas av någon Gemensamhetsanläggning/Sanfällighet

### Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2007-02-28

Bygglövsbeslut 2019-07-01

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:	Utfackningsväggar av trä/stål
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	5 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare och räcke av trä/stål
Yttertak:	Brädat papptak
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Fibercementskivor
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av aluminium
Ventilation:	Mekanisk frånluftsaggregat med värmeväxling i varje lgh
Värme:	Gasvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Förråd:	I omfattning enligt lägenhetsritningar

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare/Förråd	Ekparkett	Vitmålad	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.*	244 018 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	29 000 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>273 018 000</b>

\* Tillägg för solceller har gjorts jämfört med kostnadskalkylen, belopp 3 181 000 kr

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 15 050 732 kr, preliminärt värde.  
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 98 900 000 kr med värdeår 2021 för bostäder.

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor <sup>2)</sup>	Amortering <sup>3)</sup>
SEB	24 596 000	1 år	1,32%	321 386	400 970
SEB	24 596 000	3 år	1,44%	350 603	400 970
SEB	24 596 000	5 år	1,69%	411 472	400 970
Summa lån	73 788 000			1 083 461	1 202 911
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4)</sup>	199 230 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	273 018 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 35 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,6% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2021-03-11.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

### Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 083 461	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	3 016 631	Likviditetspåverkande del =amortering	1 202 911	<b>2 286 372</b>

\*) 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)	123 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	241 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	362 000
Renhållning och sotning	188 000
Vatten- och avloppsavgifter	211 000
Elavgifter - belysning o motorer	80 000
Försäkringar	94 000
Medlemsavgift HSB	36 785
Diverse kostnader	121 000
Övrigt	20 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	160 212
Övrigt Hushållsel	273 000
Löpande underhåll	80 000
Uppvärmning	450 000
	<b>2 439 997</b>

### Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	440 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

### Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	20 100
--	--------

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

---

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>5 186 469</b>
---	------------------

### Intäkter

<i>Årsavgifter</i>		
Årsavgift fördelad efter andelstal	4 403 697	
Hushållsel*)	273 000	
Varmvatten*)	135 000	
Bredband, TV & Tele*)	160 212	
<i>Hyror</i>		
Hyror parkeringsplatser	214 560	<b>5 186 469</b>

\*) 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 2021-03-11.

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	42 480
Belåning per kvm BOA	11 481
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	30 999
Driftkostnader per kvm BOA år 1	380
Årsavgift fördelade efter andelstal per kvm BOA år 1	685
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	256

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2021-03-11.

Mätningen av lägenhetsareor har gjorts på ritning av arkitekt.

## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>4 100 000</b>	<b>4 082 000</b>	<b>4 064 000</b>	<b>4 044 000</b>	<b>4 024 000</b>	<b>4 004 000</b>	<b>3 892 000</b>	<b>3 762 000</b>
Låneräntor	1 083 000	1 065 000	1 047 000	1 027 000	1 007 000	987 000	875 000	745 000
Avskrivningar motsvarande amortering	1 203 000	1 239 000	1 277 000	1 316 000	1 356 000	1 397 000	1 622 000	1 883 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 814 000	1 778 000	1 740 000	1 701 000	1 661 000	1 620 000	1 395 000	1 134 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 440 000</b>	<b>2 489 000</b>	<b>2 539 000</b>	<b>2 589 000</b>	<b>2 641 000</b>	<b>2 694 000</b>	<b>2 974 000</b>	<b>3 284 000</b>
Driftskostnader	2 440 000	2 489 000	2 539 000	2 589 000	2 641 000	2 694 000	2 974 000	3 284 000
Reservrad								
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>	<b>91 000</b>	<b>94 000</b>	<b>181 000</b>	<b>447 000</b>
Fastighetsskatt el motsvarande	20 000	20 000	21 000	21 000	21 000	23 000	24 000	172 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	70 000	71 000	157 000	275 000
<b>INTÄKTER EKKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-783 000</b>	<b>-792 000</b>	<b>-802 000</b>	<b>-812 000</b>	<b>-822 000</b>	<b>-834 000</b>	<b>-892 000</b>	<b>-955 000</b>
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-783 000	-791 000	-799 000	-807 000	-815 000	-824 000	-868 000	-915 000
Räntetäckter	0	-1 000	-3 000	-5 000	-7 000	-10 000	-24 000	-40 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>1 643 000</b>	<b>1 709 000</b>	<b>1 777 000</b>	<b>1 847 000</b>	<b>1 920 000</b>	<b>1 992 000</b>	<b>2 387 000</b>	<b>2 681 000</b>
Amorteringar lån	1 203 000	1 239 000	1 277 000	1 316 000	1 356 000	1 397 000	1 622 000	1 883 000
Avsättningar underhåll	440 000	449 000	458 000	467 000	476 000	486 000	536 000	628 000
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>21 000</b>	<b>42 000</b>	<b>64 000</b>	<b>88 000</b>	<b>109 000</b>	<b>229 000</b>	<b>170 000</b>
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 814 000	-1 756 000	-1 698 000	-1 637 000	-1 574 000	-1 511 000	-1 166 000	-964 000
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel **)	1,47%	1,47%	1,47%	1,47%	1,46%	1,46%	1,46%	1,45%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,15%	0,26%	0,30%	0,32%	0,37%	0,43%	0,45%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätsarea	6 427	6 427	6 427	6 427	6 427	6 427	6 427	6 427
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>								
A. Nettokostnader	6 217 000	6 269 000	6 322 000	6 373 000	6 498 000	6 553 000	6 920 000	7 336 000
B. Nettoutbetalningar och avsättningar ***)	4 403 000	4 491 000	4 582 000	4 672 000	4 837 000	4 933 000	5 525 000	6 202 000
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER *****)</b>								
Löpande penningvärde, totalt	4 403 000	4 491 000	4 582 000	4 672 000	4 837 000	4 933 000	5 525 000	6 202 000
Löpande penningvärde/kvm	685	699	713	727	753	768	860	965
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		2,0%	2,0%	2,0%	3,5%	2,0%	2,0%	12,3%
Fast penningvärde, totalt	4 403 000	4 403 000	4 404 000	4 403 000	4 469 000	4 468 000	4 532 000	4 688 000
Fast penningvärde/kvm	685	685	685	685	695	695	705	717

\*) 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 + Avsättningar för yttre underhåll + beräknat resultat som förutsätts avsättas för yttre underhåll.

\*\*\*\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar samt avsättningar för underhåll.

\*\*\*\*\*) Hjäjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Hjäjningen år 16 är den sammantagna hjäijningen 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
<b>IB likvida medel</b>	0	440	911	1 410	1 941	2 435	5 300	8 442
<b>Inbetalningar:</b>								
Årsavgifter	4 404	4 492	4 582	4 673	4 767	4 862	5 368	5 927
Hyror	783	791	799	807	815	824	868	868
Ränteintäkter	0	1	3	5	7	10	24	40
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>5 187</b>	<b>5 284</b>	<b>5 383</b>	<b>5 485</b>	<b>5 589</b>	<b>5 695</b>	<b>6 260</b>	<b>6 835</b>
<b>Utbetalningar:</b>								
Drift	-2 440	-2 489	-2 539	-2 589	-2 641	-2 694	-2 974	-3 284
Fastighetsskatt	-20	-20	-21	-21	-21	-23	-24	-172
Ränteutbetalningar	-1 083	-1 065	-1 047	-1 027	-1 007	-987	-875	-745
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-70	-71	-157	-274
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-1 203	-1 239	-1 277	-1 316	-1 356	-1 397	-1 622	-1 883
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-4 746</b>	<b>-4 814</b>	<b>-4 883</b>	<b>-4 954</b>	<b>-5 096</b>	<b>-5 171</b>	<b>-5 652</b>	<b>-6 359</b>
<b>UB likvida medel</b>	<b>440</b>	<b>911</b>	<b>1 410</b>	<b>1 941</b>	<b>2 435</b>	<b>2 959</b>	<b>5 908</b>	<b>8 918</b>

## J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader SEK	6 217 000	6 269 000	6 322 000	6 373 000	6 498 000	6 553 000	6 920 000	7 336 000
Nettoutbetalningar SEK	4 403 000	4 491 000	4 582 000	4 672 000	4 837 000	4 933 000	5 525 000	6 202 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	967	975	984	992	1 011	1 020	1 077	1 141
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	685	699	713	727	753	768	860	965
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	6 947 000	6 987 000	7 028 000	7 066 000	7 177 000	7 218 000	7 510 000	7 912 000
Nettoutbetalningar SEK	5 133 000	5 209 000	5 288 000	5 365 000	5 516 000	5 598 000	6 115 000	6 778 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 081	1 087	1 094	1 099	1 117	1 123	1 169	1 231
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	799	810	823	835	858	871	951	1 055
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	16,6%	16,0%	15,4%	14,8%	14,0%	13,5%	10,7%	9,3%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1 procent</b>								
Nettokostnader SEK	6 217 000	6 307 000	6 399 000	6 494 000	6 663 000	6 764 000	7 410 000	7 887 000
Nettoutbetalningar SEK	4 403 000	4 529 000	4 659 000	4 793 000	5 002 000	5 144 000	6 015 000	6 753 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	967	981	996	1 010	1 037	1 052	1 153	1 227
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	685	705	725	746	778	800	936	1 051
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,8%	1,7%	2,6%	3,4%	4,3%	8,9%	8,9%

\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar



## K. Särskilda förhållanden

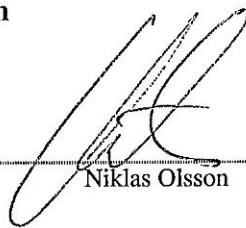
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.  
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Malmö Ek för och skall för medlemskapet erlægga 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. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta debiteras per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten fördelas utifrån faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.

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

Malmö 2021-03-26

**HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn**

  
Maria Nordlund

  
Niklas Olsson

  
Markus Johansson

2021040804324



2021-03-11

## Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn

Flus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Arsavgift(****) År 1	Arsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Teie Kr/mån *****)	Hushälsel (Schablon) Kr/mån *****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån *****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppläteavgift ift	Pris kr	Pris Kr/m2	Andelstal
A	A1	1	1001	2 rok	B	U	67,0	48 399	722	4 033	169	237	117	4 556	1 880 469	114 531	1 995 000	29 776	1,099053%
A	A1	1	1002	3 rok	B	U	81,0	52 912	653	4 409	169	287	142	5 007	2 055 818	539 182	2 595 000	32 037	1,201537%
A	A1	1-2	1003	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	454 858	3 250 000	29 018	1,633640%
A	A1	1-2	1004	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	454 858	3 250 000	29 018	1,633640%
A	A1	2	1005	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	380 440	2 450 000	30 247	1,209569%
A	A1	2	1006	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	380 440	2 450 000	30 247	1,209569%
A	A1	3	1007	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	525 440	2 595 000	32 037	1,209569%
A	A1	3	1008	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	525 440	2 595 000	32 037	1,209569%
A	A1	3	1009	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	0,949021%
A	A1	3	1010	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	0,949021%
A	A1	4	1011	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
A	A1	4	1012	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
A	A1	4	1013	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
A	A1	4	1014	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
A	A1	5	1015	4 rok	BTD	B	106,0	70 101	661	5 842	169	375	186	6 572	2 723 684	771 316	3 495 000	32 972	1,591876%
A	A1	5	1016	3 rok	B	B	73,0	52 940	725	4 412	169	258	128	4 967	2 056 917	138 083	2 195 000	30 068	1,202179%
B	B1	1-2	2017	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	199 858	2 995 000	26 741	1,633640%
B	B1	1-2	2018	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	654 858	3 450 000	30 804	1,633640%
B	B1	1	2019	4 rok	BT	U	96,0	66 282	690	5 523	169	340	168	6 200	2 575 269	419 731	2 995 000	31 198	1,505134%
B	B1	1	2020	3 rok	B	U	83,0	54 072	651	4 506	169	294	145	5 114	2 100 892	494 108	2 595 000	31 265	1,227881%
B	B1	2	2021	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	105 989	2 695 000	28 073	1,513166%
B	B1	2	2022	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	105 989	2 695 000	28 073	1,513166%
B	B1	3	2023	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	71 234	1 695 000	30 818	0,949021%
B	B1	3	2024	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	171 234	1 795 000	32 636	0,949021%
B	B1	3	2025	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	260 989	2 850 000	29 688	1,513166%
B	B1	3	2026	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	260 989	2 850 000	29 688	1,513166%
B	B1	4	2027	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	112 492	1 750 000	31 818	0,957053%
B	B1	4	2028	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	212 492	1 850 000	33 636	0,957053%
B	B1	4	2029	4 rok	BT	B	96,0	66 989	698	5 582	169	340	168	6 259	2 602 753	347 247	2 950 000	30 729	1,521197%
B	B1	4	2030	4 rok	BT	B	96,0	66 989	698	5 582	169	340	168	6 259	2 602 753	347 247	2 950 000	30 729	1,521197%
B	B1	5	2031	2 rok	B	B	60,0	45 400	757	3 783	169	212	105	4 270	1 763 936	131 064	1 895 000	31 583	1,030944%
B	B1	5	2032	4 rok	BTD	B	102,0	67 781	665	5 648	169	361	179	6 357	2 633 535	861 465	3 495 000	34 265	1,539188%
C	C1	1	3033	2 rok	B	U	67,0	48 399	722	4 033	169	237	117	4 556	1 880 469	169 531	2 050 000	30 597	1,099053%
C	C1	1	3034	3 rok	B	U	81,0	52 912	653	4 409	169	287	142	5 007	2 055 818	694 182	2 750 000	33 951	1,201537%
C	C1	1-2	3035	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	554 858	3 350 000	29 911	1,633640%
C	C1	1-2	3036	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	554 858	3 350 000	29 911	1,633640%
C	C1	2	3037	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	380 440	2 450 000	30 247	1,209569%
C	C1	2	3038	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	380 440	2 450 000	30 247	1,209569%
C	C1	3	3039	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	525 440	2 595 000	32 037	1,209569%



2021-03-11

## Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod <sup>1)</sup>	Kod <sup>2)</sup>	Lgh-area	Arsavgift <sup>(***)</sup> År 1	Arsavgift Krf/m <sup>2</sup>	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Teie Krf/mån <sup>(****)</sup>	Hushållsel (Schablon) Krf/mån <sup>(****)</sup>	Tappvarmv (Schablon) Krf/mån <sup>(****)</sup>	Summa avgifter per månad	Inseats kr	Upplytelseavgift	Pris kr	Pris Krf/m <sup>2</sup>	Andelstal
C	C1	3	3040	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	525 440	2 595 000	32 037	1,209569%
C	C1	3	3041	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	0,949021%
C	C1	3	3042	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	0,949021%
C	C1	4	3043	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
C	C1	4	3044	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
C	C1	4	3045	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
C	C1	4	3046	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
C	C1	5	3047	4 rok	BTD	B	106,0	70 101	661	5 842	169	375	186	6 572	2 723 684	771 316	3 495 000	32 972	1,591876%
C	C1	5	3048	3 rok	B	B	73,0	49 333	676	4 111	169	258	128	4 666	1 916 748	278 252	2 195 000	30 068	1,120256%
D	D1	1-2	4049	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	254 858	3 050 000	27 232	1,633640%
D	D1	1-2	4050	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	254 858	3 050 000	27 232	1,633640%
D	D1	1	4051	4 rok	BT	U	96,0	66 282	690	5 523	169	340	168	6 200	2 575 269	519 731	3 095 000	30 804	1,633640%
D	D1	1	4052	3 rok	B	U	83,0	54 072	651	4 506	169	294	145	5 114	2 100 892	494 108	2 595 000	32 240	1,505134%
D	D1	2	4053	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	105 989	2 695 000	31 265	1,227881%
D	D1	2	4054	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	105 989	2 695 000	28 073	1,513166%
D	D1	3	4055	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	71 234	1 695 000	30 818	1,513166%
D	D1	3	4056	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	71 234	1 695 000	30 818	0,949021%
D	D1	3	4057	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	260 989	2 850 000	32 636	0,949021%
D	D1	3	4058	4 rok	BT	B	96,0	66 635	694	5 553	169	340	168	6 230	2 589 011	260 989	2 850 000	29 688	1,513166%
D	D1	4	4059	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	112 492	1 750 000	29 688	0,957053%
D	D1	4	4060	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	112 492	1 750 000	31 818	1,513166%
D	D1	4	4061	4 rok	B	B	96,0	65 928	687	5 494	169	340	168	6 171	2 561 527	212 492	1 850 000	33 636	0,957053%
D	D1	4	4062	4 rok	B	B	96,0	65 928	687	5 494	169	340	168	6 171	2 561 527	212 492	1 850 000	33 636	0,957053%
D	D1	4	4063	2 rok	B	B	60,0	45 400	757	3 783	169	212	105	4 270	1 763 936	388 473	2 950 000	30 729	1,497102%
D	D1	5	4064	4 rok	BTD	B	103,0	68 361	664	5 697	169	365	180	6 410	2 656 072	131 064	1 895 000	30 729	1,497102%
D	D1	5	4065	3 rok	B	U	81,0	52 912	653	4 409	169	287	142	5 007	2 055 818	838 928	3 495 000	31 583	1,030944%
E	E1	1	5065	3 rok	B	U	81,0	52 912	653	4 409	169	287	142	5 007	2 055 818	838 928	3 495 000	33 932	1,552360%
E	E1	1-2	5066	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	354 858	3 150 000	32 037	1,201537%
E	E1	1-2	5067	4,5 rok	BTD	U	112,0	71 941	642	5 995	169	396	196	6 757	2 795 142	354 858	3 150 000	28 125	1,633640%
E	E1	2	5068	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	154 858	2 950 000	26 339	1,633640%
E	E1	2	5069	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	154 858	2 950 000	30 247	1,209569%
E	E1	3	5070	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	154 858	2 950 000	30 247	1,209569%
E	E1	3	5071	3 rok	B	B	81,0	53 266	658	4 439	169	287	142	5 037	2 069 560	154 858	2 950 000	32 037	1,209569%
E	E1	3	5072	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	1,209569%
E	E1	3	5073	2 rok	B	B	55,0	41 792	760	3 483	169	195	96	3 942	1 623 766	126 234	1 750 000	31 818	0,949021%
E	E1	4	5074	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
E	E1	4	5075	3 rok	B	B	81,0	53 619	662	4 468	169	287	142	5 066	2 083 302	611 698	2 695 000	33 272	1,217600%
E	E1	4	5076	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
E	E1	4	5077	2 rok	B	B	55,0	42 146	766	3 512	169	195	96	3 972	1 637 508	157 492	1 795 000	32 636	0,957053%
E	E1	5	5078	4 rok	BTD	B	106,0	70 101	661	5 842	169	375	186	6 572	2 723 684	771 316	3 495 000	32 972	1,591876%

## Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn



2021-03-11

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kkr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kkr/mån****)	Tappvarmv (Schablon) Kkr/mån****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplätsavgift	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
E	E1	5	5079	3 rok	B	B	73,0	49 333	4 111	169	258	128	4 666	1 916 748	278 252	2 195 000	30 068	1,120256%
Summa hus	A						1 257,0	856 411	71 368				80 722	33 274 564	6 075 436	39 350 000	31 305	19,447550%
Summa hus	B						1 361,0	945 810	78 817				88 720	36 748 016	4 756 984	41 505 000	30 496	21,477633%
Summa hus	C						1 257,0	852 804	71 067				80 421	33 134 394	6 625 606	39 760 000	31 631	19,365627%
Summa hus	D						1 362,0	944 268	78 689				88 596	36 688 100	4 971 900	41 660 000	30 587	21,442615%
Summa hus	E						1 190,0	804 405	67 034				75 865	31 253 926	5 701 074	36 955 000	31 055	18,266574%

\*) B=Badrum

\*\*) B=Balkong

\*) BT=Badrum + separat WC

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

\*) BT=Badrum + separat WC

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

\*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

\*\*) T=Terrass

Totalt HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn							6 427,0	4 403 697		366 975	13 351	22 750	11 250	103 156 974	17 458 026	199 230 000	30 999	100,000000%
---	--	--	--	--	--	--	---------	-----------	--	---------	--------	--------	--------	-------------	------------	-------------	--------	-------------

## Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	2 rok	24 st	56,4	42 791	3 566									1 662 565	140 977	1 803 542	31 968	23,320740%
Lägenhetstyp	3 rok	26 st	80,2	53 054	4 421									2 061 315	483 109	2 544 423	31 714	31,323490%
Lägenhetstyp	4 rok	19 st	98,3	67 259	5 605									2 613 255	415 429	3 028 684	30 822	29,019366%
Lägenhetstyp	4,5 rok	10 st	112,0	71 941	5 995									2 795 142	429 358	3 224 500	28 790	16,336405%

Lägsta pris	1 695 000
Medelpris	2 521 899
Högsta pris	3 495 000
Lägsta pris/m2	26 339
Medelpris/m2	30 999
Högsta pris/m2	34 265
Lägsta månadsavgift	3 483
Medel månadsavgift	4 645
Högsta månadsavgift	5 995

## Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 26/3 - 2021 avseende HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn, org nr 769617-6234, och får härmed lämna följande intyg:

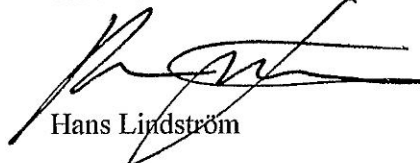
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

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 1/4 2021



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 Vattenbrynet i Klagshamn	utfärdat	2021-03-05
Stadgar för HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn	registrerad	2017-01-12
Aktieöverlåtelseavtal avseende Klagshamn 41:30 AB inkl bilagor 1)	daterad	2019-10-16
Transportköp Malmö Klagshamn 41:30	daterad	2019-10-16
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2019-10-16
Tilläggsbeställning solpaneler 2)	daterad	2021-03-04
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2019-10-16
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2019-10-16
SEB, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2021-02-23
Fastighetsdatautdrag Malmö Klagshamn 41:30 - Infotorg/Bisnode,	daterad	2021-02-08
Bygglov för nybyggnad avseende fastigheten Klagshamn 41:30, protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämnden Malmö stad	daterad	2019-07-02
Marknadsanalys Brf Vattenbrynet, Klagshamn	daterad	2019-03-11
Säljbroschyr HSB Brf Vattenbrynet	odaterad	
Markplaneringsplaner, bygghandling	daterade	2020-03-25
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2020-06-15
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2021-02-22
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2021-03-04
5 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) HSB Projekt Exploatering i Malmö AB
- 2) HSB Projekt i Malmö HB



# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Vattenbrynet i Klagshamn**, org nr 769617-6234, daterad 2021 - ~~03-26~~ intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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.

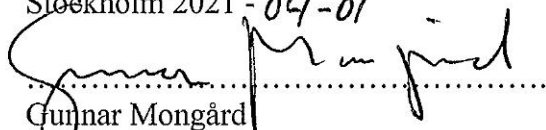
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har 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 2021 - 04-01

  
.....  
Gunnar Mongård

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

## **Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Vattenbrynet i Klagshamn som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:**

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2017-01-12 resp daterat 2021-03-05

Försäljningsbroschyr, odaterad

Marknadsanalys HSB Brf Vattenbrynet, Klagshamn, Malmö, 2019-03-11

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Malmö Klagshamn 41:30, 2021-02-08

Beslut om bygglov, 2019-07-02

Bygghandlingar med situationsplan, plan- och fasadritningar, 2020-02-07 rev t o m 2020-11-23

Exempel Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2020-06-15

Fem bilder som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2021-02-22

Aktieöverlåtelseavtal avseende Klagshamn 41:30 AB, 2019-10-16 <sup>1)</sup>

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Malmö Klagshamn 41:30, 2019-10-16 <sup>2)</sup>

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2019-10-16 <sup>3)</sup>

Beställning tilläggsanbud - solcellsanläggning, 2021-03-01 <sup>3)</sup>

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2019-10-16 <sup>3)</sup>

Uppdaterat erbjudande om långfristig finansiering, 2021-02-23 <sup>4)</sup>

HSB:s Trygghetsgaranti, 2019-09-20 <sup>3)</sup>

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2021-03-04

### *Motparter*

<sup>1)</sup> HSB Projekt Exploatering i Malmö AB

<sup>2)</sup> Klagshamn 41:30 AB

<sup>3)</sup> HSB Projekt i Malmö HB

<sup>4)</sup> SEB