



HSB – där möjligheterna bor

# Ekonomisk plan

för  
HSB Brf Kaptenen på Limhamn  
Organisationsnummer: 769632-2531

## 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
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' followed by a wavy line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'W'.

1(9)

*FKT*  
*Ketta Kalle*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Kaptenen på Limhamn och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-05-11 och är ansluten till HSB Malmö Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 99 bostadsrättslägenheter, källargarage och 1 gemensamhetslokal har påbörjats i maj 2017 på fastigheten Duvbåten 2. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflytning beräknas ske i två etapper om 50 respektive 49 lägenheter med start 1 mars 2019.

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 Duvbåten 2 i Malmö kommun genom att först förvärva aktierna i M2 Projekt i Limhamn AB och därefter köpt fastigheten från samma bolag, M2 Projekt i Limhamn AB 2016-12-22 och erhållit lagfart 2016-12-29.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (12 810 004 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Projekt i Malmö HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2017-02-02. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Svenska Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Projekt i Malmö HB och HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn, där HSB Projekt i Malmö HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Duvbåten 2 i Malmö kommun  
 Adress: Rosengrens gata 3A, 3B, 5, 7A, 7B, 9A, 9B  
 Fastigheten (marken) innehas med: Äganderätt  
 Fastighetens (marken) areal: 4 473,0 m<sup>2</sup>  
 Bostadsarea: 7 968,0 m<sup>2</sup>  
 Byggnadernas utformning: Lamellhus i 3-6 plan plus källare  
 Byggnadsår: 2016-2019

### Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 99 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Trapphus 1A HUS 1		6	1	10		17
Trapphus 2A HUS 2		1	5	10	1	17
Trapphus 2B HUS 2		6	4	6		16
Trapphus 3A HUS 3	1	4	5	4	1	15
Trapphus 3B HUS 3	1	6	7	1		15
Trapphus 3C HUS 3			8			8
Trapphus 3D HUS 3		3	3	4	1	11
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>99</b>

### Lokaler

Byggnaderna kommer att inrymma 1 st gemensamhets-/övernattninglokal om 56 m<sup>2</sup>.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.  
 Värmecentral för distribution av värme.  
 Hissar 7 st  
 Centralanläggning för TV och bredband.

### Gemensamma utrymmen

Garage inrymmande 80 parkeringsplatser  
 2 st undercentraler  
 3 st elcentraler  
 2 st miljörum  
 3 teknikrum  
 1 st styrelserum  
 1 st övernattningsrum  
 1 cykelrum med verkstadsdel

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten Duvbåten 2 kommer att inneha servitut för 8 st parkeringsplatser belastande fastigheten Duvbåten s:1 i onlighet med akt nr M136231.

### Parkering

80 garageplatser i källarplan och 8 markparkeringar

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Inom fastigheten Duvbåten s:1 ska Gemensamhetsanläggning bildas. Överenskommelse mellan deltagande fastigheter Duvbåten 1 och Duvbåten 2 är gjord 2018-06-04. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Uppförandet av gemensamhetsanläggningen ingår i totalentreprenadkostnaden. Fastigheterna deltar med lika stora andelar i kostnader för drift och underhåll.

### Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2006-10-03  
 Bygglöv laga kraft 2016-10-20

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

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålad betongplatta med garage och källare
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä och stål
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	7 st med trappor med plan- och stegbeläggningar av terrazzo golv i klinker, målade väggar, handledarc och räcke av stål
Yttertak:	Tätskiktsmatta
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall
Fasader:	Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Hissar:	Skärntegel
Balkonger:	Linhissar
Uteplatser:	Beläggning av betong, Balkongfront i perforerad aluminium.
Ventilation:	Beläggning av betongplattor i omfattning enligt ritning
Värme:	Mekanisk till- och frånluftsaggregat med värmeväxling
Övrigt:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Lägenhetsförråd:	Centralanläggning för TV och bredband
	Finns separat i källare till varje lägenhet

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp Klinker	Vitmålade	Vitmålade	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Skjutdörrsgarderober enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålade	Tvättmaskin, torktumlare samt sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålade	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	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.	310 122 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	118 000 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>428 122 000</b>

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 59 772 709 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 278 620 000 kr med värdeår 2019 fördelat på 263 520 000 kr för bostäder och 15 120 000 kr för garage. Totalt värde byggnad är 191 148 000 och mark 87 472 000 kr.

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor <sup>2)</sup>	Amortering <sup>3)</sup>
Handelsbanken	39 323 000	1 år	1,29%	504 063	400 659
Handelsbanken	39 323 000	3 år	1,44%	562 675	400 659
Handelsbanken	39 321 000	5 år	1,91%	746 288	400 638
Summa lån	117 967 000			1 813 025	1 201 955
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4)</sup>	310 155 000				
Summa finansiering	428 122 000				

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> Vid räntoberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

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

<sup>4)</sup> Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-10-09.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

## Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 813 025	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	3 835 900	Likviditetspåverkande del "amortering"	1 201 955	3 014 981

\*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig 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 maskinförbrukningsvärde. 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)	117 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	299 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	448 000
Renhållning och sotning	232 000
Vatten- och avloppsavgifter	260 000
Elavgifter - belysning o motorer	149 000
Försäkringar	150 000
Medlemsavgift HSB	41 500
Diverse kostnader	159 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	320 760
Gemensamhetsanläggning	62 000
Övrigt Hushållsel	339 000
Löpande underhåll	100 000
Uppvärmning	637 000
	3 314 260

**Avsättning i enlighet med föreningens stadgar**

Fond för yttre underhåll	692 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

**Övriga kostnader**

Fastighetsskatt (eller motsv) för garage	151 200
--	---------

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

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>7 172 441</b>
---	------------------

**Intäkter**

Årsavgifter *)	5 534 921	
Debitering hushållsel	339 000	
Debitering Bredband, TV & IP-telefoni	320 760	
Hyror garageplatser	977 760	7 172 441

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

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-10-09.

**F. Nyckeltal**

Anskaffningskostnad per kvm BOA	53 730
Belåning per kvm BOA år 1	14 805
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	38 925
Driftkostnader per kvm BOA år 1	416
Årsavgift per kvm BOA år 1	695
Fondavsättning och amortering per kvm BOA+LOA år 1	238

**G. Lägenhetsförteckning**

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2018-10-09.  
Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.




## H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	5 649 000	5 630 000	5 611 000	5 590 000	5 570 000	5 548 000	5 432 000	5 296 000
Låneräntor	1 813 000	1 794 000	1 775 000	1 754 000	1 734 000	1 712 000	1 596 000	1 460 000
Avskrivningar motsvarande amortering	1 202 000	1 238 000	1 276 000	1 315 000	1 355 000	1 396 000	1 621 000	1 882 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	2 634 000	2 598 000	2 560 000	2 521 000	2 481 000	2 440 000	2 215 000	1 954 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	3 314 000	3 381 000	3 448 000	3 517 000	3 587 000	3 659 000	4 040 000	4 461 000
Driftskostnader	3 314 000	3 381 000	3 448 000	3 517 000	3 587 000	3 659 000	4 040 000	4 461 000
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	151 000	160 000	160 000	160 000	160 000	170 000	192 000	385 000
Fastighetskatt et motsvarande	151 000	160 000	160 000	160 000	170 000	170 000	192 000	385 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt					86 000	88 000	194 000	341 000
Periodisk underhåll	0	0	0	0	86 000	88 000	194 000	341 000
<b>INTÄKTER EKKL ÅRSAVGIFTER</b>	-1 638 000	-1 647 000	-1 656 000	-1 666 000	-1 675 000	-1 685 000	-1 736 000	-1 791 000
Hyror bostäder								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-1 638 000	-1 647 000	-1 656 000	-1 666 000	-1 675 000	-1 685 000	-1 736 000	-1 791 000
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	1 894 000	1 944 000	2 031 000	2 108 000	2 175 000	2 254 000	2 656 000	2 934 000
Amorteringar lån	1 202 000	1 238 000	1 276 000	1 315 000	1 355 000	1 396 000	1 621 000	1 882 000
Avsättningar underhåll	692 000	706 000	720 000	734 000	749 000	764 000	844 000	988 000
<b>Resultat</b>	0	0	35 000	59 000	71 000	94 000	191 000	64 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-2 634 000	-2 598 000	-2 525 000	-2 463 000	-2 410 000	-2 346 000	-2 024 000	-1 890 000
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Låneräntor, viktat medel **)	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,53%	1,53%	1,53%
Inläktsräntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätsräta	7,968	7,968	7,968	7,968	7,968	7,968	7,968	7,968
<b>NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER</b>								
A. Nettokostnader	8 168 000	8 230 000	8 318 000	8 394 000	8 558 000	8 638 000	9 157 000	9 744 000
B. Nettoutbetalningar ***)	5 534 000	5 632 000	5 758 000	5 873 000	6 077 000	6 198 000	6 942 000	7 790 000
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER ****)</b>								
Löpande penningvärde, totalt	5 534 000	5 632 000	5 759 000	5 873 000	6 077 000	6 198 000	6 942 000	7 790 000
Löpande penningvärde/kvm	695	707	723	737	763	778	871	978
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		1,8%	2,2%	2,0%	3,5%	2,0%	12,0%	12,2%
Fast penningvärde, totalt	5 534 000	5 522 000	5 534 000	5 534 000	5 614 000	5 614 000	5 695 000	5 788 000
Fast penningvärde/kvm	695	693	695	695	705	705	715	726

\*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från DFN 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 länekostnaderna efter gjorda amorteringar

\*\*\*) Nettokostnaden - Avskrivningar - Amorteringar

\*\*\*\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

\*\*\*\*\*) Högningen är 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Högningen är 11 är den sammanlagda höjningen år 7-11. Högningen är 16 är den sammanlagda höjningen år 12-16 samt när fastighetskatt utgår för första gången.

## I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>IB likvida medel</b>	0	692	1 411	2 166	2 959	3 693	7 792	12 086
<b>Inbetalningar:</b>								
Årsavgifter	5 535	5 646	5 759	5 874	5 991	6 111	6 747	7 449
Hyrer	1 638	1 647	1 656	1 666	1 675	1 685	1 736	1 736
Ränteinläkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	7 172	7 292	7 415	7 539	7 666	7 796	8 483	9 185
<b>Utbetalningar:</b>								
Drift	-3 314	-3 381	-3 448	-3 517	-3 587	-3 659	-4 040	-4 461
Fastighetsskatt	-151	-160	-160	-160	-170	-170	-192	-385
Ränteutbetalningar	-1 813	-1 794	-1 775	-1 754	-1 734	-1 712	-1 596	-1 460
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-86	-88	-194	-340
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-1 202	-1 238	-1 276	-1 315	-1 355	-1 396	-1 621	-1 882
<b>Summa utbetalningar</b>	-6 480	-6 574	-6 659	-6 747	-6 932	-7 026	-7 642	-8 529
<b>UB likvida medel</b>	692	1 411	2 166	2 959	3 693	4 464	8 633	12 743

## J. Känslighetsanalys

## Löpande penningvärde

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>									
Nettokostnader SEK	8 168 000	8 230 000	8 318 000	8 394 000	8 558 000	8 638 000	9 157 000	9 744 000	
Nettoutbetalningar SEK	5 534 000	5 632 000	5 758 000	5 873 000	6 077 000	6 198 000	6 942 000	7 790 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 025	1 033	1 044	1 053	1 074	1 084	1 149	1 223	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	695	707	723	737	763	778	871	978	
<b>Huvudalternativ men</b>									
<b>Bäneränta + 1 procent</b>									
Nettokostnader SEK	9 340 000	9 390 000	9 465 000	9 528 000	9 679 000	9 745 000	10 189 000	10 826 000	
Nettoutbetalningar SEK	6 706 000	6 792 000	6 905 000	7 007 000	7 198 000	7 305 000	7 974 000	8 872 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 172	1 178	1 188	1 196	1 215	1 223	1 279	1 359	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	842	852	867	879	903	917	1 001	1 113	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	21,2%	20,6%	19,9%	19,3%	18,4%	17,9%	14,9%	13,9%	
<b>Huvudalternativ men</b>									
<b>inflation + 1 procent</b>									
Nettokostnader SEK	8 168 000	8 279 000	8 429 000	8 569 000	8 791 000	8 944 000	9 863 000	10 586 000	
Nettoutbetalningar SEK	5 534 000	5 681 000	5 869 000	6 048 000	6 310 000	6 504 000	7 648 000	8 632 000	
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 025	1 039	1 058	1 075	1 103	1 122	1 238	1 329	
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	695	713	737	759	792	816	960	1 083	
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,9%	1,9%	3,0%	3,8%	4,9%	10,2%	10,8%	

\*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar



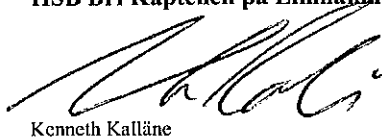
## K. Särskilda förhållanden

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 och skall för medlemskapet erlægga minst en andel.
3. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel och debiterar respektive bostadsrättshavare utifrån faktisk förbrukning.
4. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta debiteras per lägenhet.
6. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår i årsavgiften.

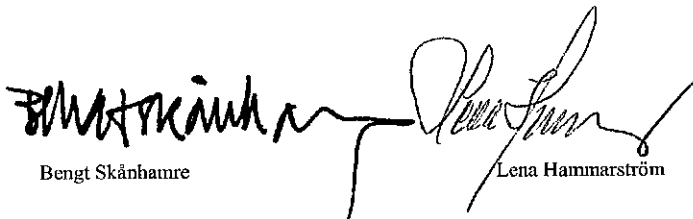
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Malmö 2018- 11-20

**HSB Brf Kaptanen på Limhamn**

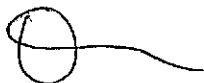


Kenneth Kalläne



Bengt Skånhamre

Lena Hammarström





# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Kaptienen på Limhamn



2018-10-09

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Lgh- kod **)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m <sup>2</sup>	Månads- avgift År 1	TV, bredband IP telefoni Kv/mån	Hushållsel (Schablon) Kv/mån ***)	Summa avgifter per månad	Insnats kr	Upplättelse avgift kr	Pris kr	Pris kr/m <sup>2</sup>	Andelstal
2	2B	4	2046	4 rok	BTD	B	92,0	63 331	688	5 278	270	326	5 874	1 825 710	1 869 290	3 695 000	40 163	1,144215%
2	2B	5	2047	3 rok	BT	B	81,0	56 378	696	4 698	270	287	5 255	1 625 266	1 269 734	2 895 000	35 741	1,018592%
2	2B	5	2048	2 rok	B	B	67,0	46 818	699	3 901	270	238	4 409	1 349 655	795 345	2 145 000	32 015	0,845861%
2	2B	5	2049	4 rok	BTD	B	92,0	63 331	688	5 278	270	326	5 874	1 825 710	2 019 290	3 845 000	41 793	1,144215%
2	2B	6	2050	4 rok	BTD	BT	97,0	69 922	721	5 827	270	344	6 441	2 015 714	3 779 286	5 795 000	59 742	1,263295%
3	3A	1	3051	5 rok	BTD	U	110,0	75 268	684	6 272	270	390	6 932	2 169 805	1 925 195	4 095 000	37 227	1,359868%
3	3A	1	3052	1 rok	B	U	30,0	23 757	792	1 980	270	106	2 356	684 850	210 150	895 000	29 833	0,429212%
3	3A	1	3053	3 rok	BT	U	83,0	57 769	696	4 814	270	294	5 378	1 665 354	829 646	2 495 000	30 060	1,043717%
3	3A	2	3054	4 rok	BT	B	97,0	66 243	683	5 520	270	344	6 134	1 909 645	2 185 355	4 095 000	42 216	1,196820%
3	3A	2	3055	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	661 239	1 795 000	32 636	0,710554%
3	3A	2	3056	3 rok	BT	B	83,0	58 493	705	4 874	270	294	5 439	1 686 234	1 308 766	2 995 000	36 084	1,056802%
3	3A	3	3057	4 rok	BT	B	97,0	66 243	683	5 520	270	344	6 134	1 909 645	2 385 355	4 295 000	44 278	1,196820%
3	3A	3	3058	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	761 239	1 895 000	34 455	0,710554%
3	3A	3	3059	3 rok	BT	B	83,0	58 493	705	4 874	270	294	5 439	1 686 234	1 458 766	3 145 000	37 892	1,056802%
3	3A	4	3060	4 rok	BT	B	97,0	66 243	683	5 520	270	344	6 134	1 909 645	2 585 355	4 495 000	46 340	1,196820%
3	3A	4	3061	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	861 239	1 995 000	36 273	0,710554%
3	3A	4	3062	3 rok	BT	B	83,0	58 493	705	4 874	270	294	5 439	1 686 234	1 608 766	3 295 000	39 699	1,056802%
3	3A	5	3063	4 rok	BT	B	97,0	66 243	683	5 520	270	344	6 134	1 909 645	2 885 355	4 795 000	49 433	1,196820%
3	3A	5	3064	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	1 011 239	2 145 000	39 000	0,710554%
3	3A	5	3065	3 rok	BT	BT	83,0	61 912	746	5 159	270	294	5 724	1 784 786	2 510 214	4 295 000	51 747	1,118567%
3	3B	1	3066	4 rok	BT	U	96,0	65 649	684	5 471	270	340	6 081	1 892 524	1 002 476	2 895 000	30 156	1,186089%
3	3B	1	3067	1 rok	B	B	30,0	23 032	768	1 919	270	106	2 296	663 970	31 030	695 000	23 167	0,416126%
3	3B	1	3068	3 rok	BT	U	81,0	55 495	685	4 625	270	287	5 182	1 599 793	595 207	2 195 000	27 099	1,002628%
3	3B	2	3069	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	1 085 492	2 745 000	33 072	1,040053%
3	3B	2	3070	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	461 239	1 595 000	29 000	0,710554%
3	3B	2	3071	2 rok	B	B	56,0	39 923	713	3 327	270	199	3 795	1 150 882	344 118	1 495 000	26 696	0,721285%
3	3B	2	3072	3 rok	BT	B	81,0	55 857	690	4 655	270	287	5 212	1 610 232	834 768	2 445 000	30 185	1,009170%
3	3B	3	3073	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	1 235 492	2 895 000	34 880	1,040053%
3	3B	3	3074	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	561 239	1 695 000	30 818	0,710554%
3	3B	3	3075	2 rok	B	B	56,0	39 923	713	3 327	270	199	3 795	1 150 882	444 118	1 595 000	28 482	0,721285%
3	3B	3	3076	3 rok	BT	B	81,0	55 857	690	4 655	270	287	5 212	1 610 232	984 768	2 595 000	32 037	1,009170%
3	3B	4	3077	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	1 385 492	3 045 000	36 687	1,040053%
3	3B	4	3078	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	661 239	1 795 000	32 636	0,710554%
3	3B	4	3079	2 rok	B	B	56,0	39 923	713	3 327	270	199	3 795	1 150 882	544 118	1 695 000	30 268	0,721285%
3	3B	4	3080	3 rok	BT	BT	81,0	58 754	725	4 896	270	287	5 453	1 693 751	1 901 249	3 595 000	44 383	1,061513%
3	3C	1	3081	3 rok	B	U	78,0	52 989	679	4 416	270	277	4 962	1 527 549	517 451	2 045 000	26 218	0,957351%
3	3C	1	3082	3 rok	B	U	72,0	49 063	681	4 089	270	255	4 614	1 414 382	330 618	1 745 000	24 236	0,886426%
3	3C	2	3083	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	935 492	2 595 000	31 265	1,040053%
3	3C	2	3084	3 rok	B	B	78,0	53 351	684	4 446	270	277	4 992	1 537 989	857 011	2 395 000	30 705	0,963894%
3	3C	2	3085	3 rok	B	B	72,0	49 425	686	4 119	270	255	4 644	1 424 822	570 178	1 995 000	27 708	0,892969%
3	3C	2	3086	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	1 035 492	2 695 000	32 470	1,040053%
3	3C	3	3087	3 rok	B	B	78,0	53 351	684	4 446	270	277	4 992	1 537 989	1 007 011	2 545 000	32 628	0,963894%
3	3C	3	3088	3 rok	B	B	72,0	49 425	686	4 119	270	255	4 644	1 424 822	720 178	2 145 000	29 792	0,892969%
3	3D	1	3089	5 rok	BTD	U	125,0	83 887	671	6 991	270	443	7 704	2 418 272	1 576 728	3 995 000	31 960	1,515588%
3	3D	1	3090	4 rok	BT	U	97,0	65 881	679	5 490	270	344	6 104	1 899 206	745 794	2 645 000	27 268	1,190277%

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Kaptenen på Limhamn



2018-10-09

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod <sup>*)</sup>	Kod <sup>**)</sup>	Lgh-area	Årsavgift <sup>***)</sup>	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband IP telefoni	Hushållsel (Schablon)	Summa avgifter per månad	Insats	Upplyste avgift	Pris kr	Pris kr/m <sup>2</sup>	Andelstal
3	3D	2	3091	4 rok	BT	B	96,0	65 649	684	5 471	270	340	6 081	1 892 524	2 002 476	3 895 000	40 573	1,186089%
3	3D	2	3092	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	461 239	1 595 000	29 000	0,710554%
3	3D	2	3093	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	985 492	2 645 000	31 867	1,040053%
3	3D	3	3094	4 rok	BT	B	96,0	65 649	684	5 471	270	340	6 081	1 892 524	2 202 476	4 095 000	42 656	1,186089%
3	3D	3	3095	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	561 239	1 695 000	30 818	0,710554%
3	3D	3	3096	3 rok	BT	B	83,0	57 566	694	4 797	270	294	5 361	1 659 508	1 085 492	2 745 000	33 072	1,040053%
3	3D	4	3097	4 rok	BT	B	96,0	65 649	684	5 471	270	340	6 081	1 892 524	2 502 476	4 395 000	45 781	1,186089%
3	3D	4	3098	2 rok	B	B	55,0	39 329	715	3 277	270	195	3 742	1 133 761	711 239	1 845 000	33 545	0,710554%
3	3D	4	3099	3 rok	BT	BT	83,0	59 956	722	4 996	270	294	5 361	1 728 411	2 266 589	3 995 000	48 133	1,083236%
Summa hus							1	458,0	1 011 825	84 319				29 168 759	37 596 241	66 765 000	45 792	18,280746%
Summa hus							2	775,0	1 919 005	159 917				55 320 837	56 664 163	111 985 000	40 355	34,670868%
Summa hus							3	735,0	2 604 091	217 008				75 070 404	56 334 596	131 405 000	35 182	47,048386%

\*) B=Badrum \*\*) U=Upplyst \*\*\*) i årsavgiften ingår värme och vatten. Avgift för hushållsel samt bredband, tv och telefon tillkommer.

\*) B=Badrum \*\*) U=Upplyst \*\*\*) i årsavgiften ingår värme och vatten. Avgift för hushållsel samt bredband, tv och telefon tillkommer.

\*) B=Badrum \*\*) U=Upplyst \*\*\*) i årsavgiften ingår värme och vatten. Avgift för hushållsel samt bredband, tv och telefon tillkommer.

\*) B=Badrum \*\*) U=Upplyst \*\*\*) i årsavgiften ingår värme och vatten. Avgift för hushållsel samt bredband, tv och telefon tillkommer.

Totalt HSB Brf Kaptenen på Limhamn	7 968,0	5 534 921	461 243	28 730	28 250	159 560 000	310 155 000	38 925	100,00000000%
------------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	-------------	-------------	--------	---------------

## Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	2 st	30,0	23 394	1 950	674 410	795 000	26 500	0,845337%
Lägenhetstyp	2 rok	26 st	59,9	42 523	3 544	1 225 856	788 375	2 014 231	19,975085%
Lägenhetstyp	3 rok	33 st	79,5	55 448	4 621	1 598 451	1 287 458	2 883 909	33,058969%
Lägenhetstyp	4 rok	35 st	96,5	66 100	5 508	1 905 529	2 253 757	4 159 286	41,798396%
Lägenhetstyp	5 rok	3 st	117,0	79 744	6 645	2 298 841	2 829 493	5 128 333	43,322212%

Lägst pris	695 000
Medelpris	3 132 879
Högsta pris	7 295 000
Lägst pris/m <sup>2</sup>	23 167
Medelpris/m <sup>2</sup>	38 925
Högsta pris/m <sup>2</sup>	66 188
Lägst månadsavgift	1 919
Medel månadsavgift	4 659
Högsta månadsavgift	6 991

301  
 HSB  
 WALK

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB:s Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn**, Malmö kommun, org nr 769632-2531 daterad 2018-11-20, intygar härmed följande;

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. De uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i nedanstående handlingar och även i övrigt med av mig kända förhållanden.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Jag har inte bedömt att något platsbesök varit nödvändigt

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ är uppfyllda.

Jag intygar att jag omfattas av ansvarsförsäkringar.

Förutsättningar för en fungerande samverkan anses uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är min uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-11-22



Sten Wilson

(Av Boverket förklarad behörig att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovan nämnda lagrum)

## FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR FÖR GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN

- *PK-kalkyl med Ekonomisk plan inkl. Ekonomisk flerårsprognos och Känslighetsanalys, Lägenhetsförteckning, Finansieringskalkyl, beräkning av driftkostnader och 16-årskalkyl.*
- *Ritningar i plan, fasad och sektion daterade 2017-05-09, 2017-05-12 rev 2017-10-04, 2017-12-21*
- *Aktieöverlåtelseavtal avs M2 Projekt i Limhamn AB daterade 2016-12-22 mellan HSB Brf Kaptenen på Limhamn och M2 Utveckling i Limhamn AB.*
- *Registreringsbevis och stadgar daterade 2018-08-28 resp 2017-01-12*
- *Fastighetsinformation Malmö Duvbåten 2 daterad 2018-08-27*
- *Marknadsanalys daterad 2016-06-17*
- *Säljbroschyr*
- *Kortfattad byggnadsbeskrivning 2018-10-09*
- *Totalentreprenadkontrakt daterad 2017-02-02 mellan HSB Brf Kaptenen på Limhamn och HSB Projekt i Malmö HB*
- *Uppdragsavtal daterat 2017-02-02 mellan HSB Brf Kaptenen på Limhamn och HSB Projekt i Malmö HB*
- *Trygghetsavtal med HSB Brf Kaptenen på Limhamn daterat 2017-04-02 utfärdat av HSB Projekt i Malmö HB*
- *Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation daterad 2018-10-09*
- *Lägenhetsritningar daterade 2016-11-01*

# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn**, org nr 769632-2531, daterad 2018-11-20, 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 är riktiga och 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 2018-11-22

  
Gunnar Mongård

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

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

Stadgar HSB Brf Kaptenen på Limhamn, registrerade 2017-01-12

Registreringsbevis HSB Brf Kaptenen på Limhamn, 2016-12-05 resp 2018-11-16

Försäljningsbroschyr HSB Brf Kaptenen, odaterad

Projektanalys Kaptenen, 2016-06-17

Kortfattad byggnadsbeskrivning, 2018-10-09

Situationsplan, 2016-06-22 rev 2016-09-23

Planritningar, 2017-05-09 rev 2017-10-04

Fasadritningar, 2017-05-12 rev 2017-12-21

Lägenhetsritningar, 2016-11-01

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode, Malmö Duvbåten 2, 2018-08-27

Aktieöverlåtelseavtal avs M2 Projekt i Limhamn AB, 2016-22-22 <sup>1)</sup>

Särskilt åtagande enl p 1.10 i ovan nämnda aktieöverlåtelseavtal <sup>4)</sup>

Köpekontrakt där HSB Brf Kaptenen på Limhamn förvärvar Malmö Duvbåten 2 <sup>2)</sup>

Överenskommelse gemensamhetsanläggning, 2018-06-04 <sup>3)</sup>

Anbud Nyproduktion samt beställning Totalentreprenad, 2017-02-02 respektive 2017-02-06 <sup>4)</sup>

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder, 2017-02-02 <sup>4)</sup>

Tilläggsanbud – Nyproduktion HSB Brf Kaptenen på Limhamn, 2018-11-19

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2017-02-02 <sup>4)</sup>

Registreringsbevis HSB Projekt i Malmö HB, 2018-11-20 *Motparter*

Indikativ offert slutplacering, 2016-11-08, mail med aktualiserade uppgifter 2018-09-25 och 2018-11-14 <sup>5)</sup>

HSB:s Trygghetsgaranti, 2017-04-02 <sup>4)</sup>

Preliminärt besked om SHG-Garanti, 2017-03-24 <sup>6)</sup>

Produktionskostnads kalkyl, 2018-10-09

Finansierings- och Driftskostnads kalkyl, 2018-10-09

<sup>1)</sup> M2 Utveckling i Limhamn AB

<sup>2)</sup> M2 Projekt i Limhamn AB

<sup>3)</sup> Brf Genmakaren

<sup>4)</sup> HSB Projekt i Malmö HB

<sup>5)</sup> Svenska Handelsbanken

<sup>6)</sup> Stiftelsen HSB:s Garantifond, SHG