



HSB - där möjligheterna bor

# Ekonomisk plan

för  
HSB Brf Sportsbyn i Hyllie  
Organisationsnummer: 769631-9057

## 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. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Sportsbyn i Hyllic och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-03-17 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 sin 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 89 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslokal och garage i 3-4 plan har påbörjats i oktober 2016 på fastigheten Racketen 1 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 i augusti 2018.

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 Racketen 1 i Malmö genom att först förvärva aktierna i Racketen 1 Mark AB 2016-10-18 och sedan förvärva fastigheten från Racketen 1 Mark AB 2016-10-18 och erhållit lagfart 2016-10-21.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (5 042 000 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 2016-10-19. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till tredje part, som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Projekt i Malmö HB och HSB Bostadsrättsförening Sportsbyn i Hyllic där HSB Projekt i Malmö HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

Handwritten signatures and initials: "L", "PAS", "Le/H".

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Racketen 1 i Malmö kommun  
 Adress: Mellersta Tennisgränd 1, 3, 5, 7, 9, 11,  
 Hyllic Boulevard 2D, 2E, 2F,  
 Norra Tennisgränd 4, 6

Fastigheten (marken) innehåller med: Äganderätt  
 Fastighetens (marken) areal: 6 407,0 m<sup>2</sup>  
 Bostadsarea: 6 593,0 m<sup>2</sup>  
 Byggnadernas utformning: Lamellhus i 3-4 plan  
 Byggnadsår: 2016-2018

### Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 89 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Trapphus A1		3	2	4	3	12
Trapphus A2	1	7	6	6		20
Trapphus B1		8	5	6		19
Trapphus B2		6	5	4		15
Trapphus C1		4	1	3	4	12
Trapphus C2		4	1	3	3	11
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>89</b>

### Lokaler

Byggnaderna kommer att inrymma 1 st hyreslokal om 103 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

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st styrelserum

1 st övernattningslägenhet

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av några servitut/ ledningsrätter

### Parkering

40 garageplatser i källarplan samt 30 öppna bilplatser.

### Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer inte att bildas.

### Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2007-05-30

Bygglov laga kraft 2016-06-01

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

*[Handwritten signatures and initials]*

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Delvis betongplatta på mark/delvis underliggande garage
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Stålreglade gipsväggar
Trapphus:	7 st varav ett i gårdhus/miljöhus, stegbeläggningar av terrazzo, resten klinker, målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takpapp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Garageport i lättmetall, entrédörrar i lättmetall, källardörrar av stål
Fasader:	Lägenheter säkerhetsdörrar i stål
Hissar:	Tegel, Fibercement, Plåt
Balkonger:	Lindhissar
Ventilation:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av aluminium
Värme:	FTX-system med värmeväxlare i fläktrum på tak för respektive hus.
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	Vitmålade	Vitmålade	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Fönsterbänk i natursten
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålade	Tvättmaskin, torktumlare, 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.	215 514 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	42 000 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>257 514 000</b>

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 19 083 000 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 96 389 000 kr med värdetår 2018 fördelat på 93 000 000 kr för bostäder, 835 000 kr för lokaler och 2 554 000 kr för garage.

*[Handwritten signatures and initials]*

## D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid <sup>1)</sup>	Räntesats <sup>1)</sup>	Räntor <sup>2)</sup>	Amortering <sup>3)</sup>
Handelsbanken	29 370 000	1 år	1,09%	318 111	299 248
Handelsbanken	29 370 000	3 år	1,29%	376 480	299 248
Handelsbanken	29 369 000	5 år	1,83%	534 058	299 238
Summa lån	88 109 000			1 228 649	897 735
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4)</sup>	169 405 000				
<b>Summa finansiering</b>	<b>257 514 000</b>				

<sup>1)</sup> Berorande 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 räntebereäkningen 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> Insatsemas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-05-07.

## E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

## Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 228 649	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 656 425	Likviditetspåverkan av =amortering	897 735	<b>2 126 384</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)	59 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	115 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	435 000	
Vicevärd	220 000	
Renhållning och sotning	167 000	
Vatten- och avloppsavgifter	238 000	
Elavgifter - belysning o motorer	126 000	
Försäkringar	44 000	
Medlemsavgift HSB	37 350	
Diverse kostnader	126 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	212 532	
Övrigt Hushållset	285 000	
Löpande underhåll	84 000	
Uppvärmning	570 000	<b>2 718 882</b>

<b>Avsättning i enlighet med föreningens stadgar</b>	
Fond för yttre underhåll	464 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	33 900
<small>(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)</small>	
<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>5 343 166</b>
<b>Intäkter</b>	
Årsavgifter *)	4 334 634
Årshyra lokaler	103 000
Debitering hushållsel	285 000
Debitering Bredband, TV & IP-telefoni	212 532
Hyror garageplatser	408 000
	<b>5 343 166</b>

\*) 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 2018-05-07.

## F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA+LOA	38 458
Belåning per kvm BOA+LOA år 1	13 158
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	25 695
Driftkostnader per kvm BOA+LOA år 1	406
Årsavgift per kvm BOA år 1	657
Fondavsättning och amortering per kvm BOA+LOA år 1	203

## G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2018-05-07.  
Ytorna är angivna enligt arkitekt.

R  
L  
EKS  
Lehr



## I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>IB likvida medel</b>	0	464	956	1 474	2 021	2 526	3 056	3 617	4 207	4 825	5 393	8 433
<b>Inbetalningar:</b>												
Arsavgifter	4 335	4 421	4 510	4 600	4 692	4 786	4 882	4 979	5 079	5 180	5 284	5 334
Hyror	1 009	1 017	1 025	1 034	1 043	1 052	1 061	1 070	1 079	1 089	1 098	1 098
Ränteinäkter	0	1	3	5	8	10	13	16	19	22	25	40
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>5 344</b>	<b>5 440</b>	<b>5 538</b>	<b>5 639</b>	<b>5 743</b>	<b>5 848</b>	<b>5 955</b>	<b>6 065</b>	<b>6 177</b>	<b>6 291</b>	<b>6 407</b>	<b>6 972</b>
<b>Utbetalningar:</b>												
Drift	-2 719	-2 773	-2 829	-2 885	-2 943	-3 002	-3 062	-3 123	-3 186	-3 249	-3 314	-3 659
Fastighetsskatt	-34	-34	-36	-36	-36	-38	-38	-38	-41	-41	-41	-194
Ränteutbetalningar	-1 229	-1 216	-1 203	-1 189	-1 175	-1 160	-1 146	-1 130	-1 114	-1 098	-1 081	-989
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-72	-74	-75	-77	-78	-160	-163	-286
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-898	-925	-953	-982	-1 012	-1 042	-1 074	-1 107	-1 140	-1 175	-1 210	-1 406
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-4 879</b>	<b>-4 948</b>	<b>-5 020</b>	<b>-5 092</b>	<b>-5 238</b>	<b>-5 317</b>	<b>-5 395</b>	<b>-5 475</b>	<b>-5 559</b>	<b>-5 723</b>	<b>-5 810</b>	<b>-6 535</b>
<b>UB likvida medel</b>	<b>464</b>	<b>956</b>	<b>1 474</b>	<b>2 021</b>	<b>2 526</b>	<b>3 056</b>	<b>3 617</b>	<b>4 207</b>	<b>4 825</b>	<b>5 393</b>	<b>5 990</b>	<b>8 870</b>

## J. Känslighetsanalys

## Löpande penningvärd

	År											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Huvudsakligen en</b>												
<b>ekonomisk prognos</b>												
Nettostnader SEK	5 693 000	6 153 000	6 234 000	6 274 000	5 463 000	6 473 000	6 599 000	6 665 000	6 673 000	6 823 000	6 892 000	7 371 000
Nettobetalningar SEK	4 335 000	4 422 000	4 511 000	4 600 000	4 764 000	4 899 000	4 937 000	5 055 000	5 157 000	5 349 000	5 446 000	6 121 000
Nettostnader SEK/KVÅR	924	993	943	952	972	992	992	1 002	1 012	1 035	1 045	1 118
Nettobetalningar SEK/KVÅR	658	671	684	698	728	737	752	767	781	810	816	928
<b>Huvudsakligen två</b>												
<b>linjer + 1 procent</b>												
Nettostnader SEK	5 569 000	7 019 000	7 071 000	7 121 000	7 245 000	7 300 000	7 355 000	7 410 000	7 455 000	7 609 000	7 563 000	8 144 000
Nettobetalningar SEK	5 211 000	5 238 000	5 258 000	5 449 000	5 601 000	5 686 000	5 773 000	5 861 000	5 959 000	6 122 000	6 217 000	6 894 000
Nettostnader SEK/KVÅR	1 059	1 065	1 073	1 080	1 099	1 107	1 116	1 122	1 131	1 153	1 162	1 225
Nettobetalningar SEK/KVÅR	790	802	814	826	850	862	876	889	901	919	943	1 044
Ändring av redovisning med på årsavgift*)	20,2%	19,6%	19,0%	18,4%	17,6%	17,0%	16,5%	15,9%	15,2%	14,6%	14,1%	13,6%
<b>Huvudsakligen tre</b>												
<b>linjer + 1 procent</b>												
Nettostnader SEK	6 125 000	6 188 000	6 247 000	6 300 000	6 443 000	6 599 000	6 575 000	6 642 000	6 711 000	6 889 000	6 933 000	7 420 000
Nettobetalningar SEK	4 357 000	4 455 000	4 544 000	4 634 000	4 799 000	4 895 000	4 994 000	5 093 000	5 195 000	5 380 000	5 487 000	6 170 000
Nettostnader SEK/KVÅR	929	978	948	957	977	987	997	1 007	1 018	1 041	1 052	1 225
Nettobetalningar SEK/KVÅR	662	676	689	703	728	742	757	772	788	816	832	934
Ändring av redovisning med på årsavgift*)	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%

\*) Utifrån baslinjens föreningens nettobetalningar

G O  
KAT left



## K. Särskilda förhållanden

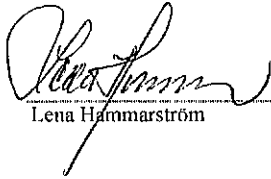
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar. Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Malmö och skall för medlemskapet erlagga 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 och tomt.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår inte i årsavgiften utan debiteras separat.
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.

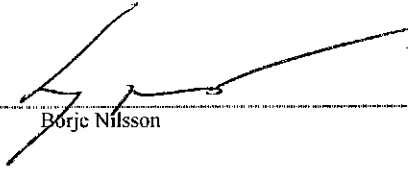
  
L. P. R. S. K. P. H.

Malmö 2018-05-24

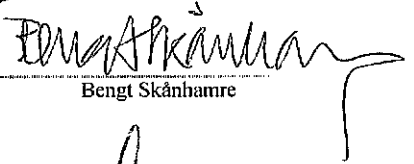
**HSB Brf Sportsbyn i Hyllie**



Lena Hammarström



Börje Nilsson



Bengt Skånhamre



# Lägenhetsförteckning, Ar 1

## HSB Brf Sportsbyn i Hyllie



2018-05-07

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod *	Kod **	I ggh-area	Årsavgift***)	Årsavgift	Månadsavgift År 1	TV-bredband IP telefon Ks/mån	Hushälsel (Schablon) Ks/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insaats kr	Uppvärmingsavgift kr	Pris kr	Pris Ks/m2	Andelstal
A	A1	1	0001	3 rok	B	U	74,0	47 762	645	3 980	199	267	4 446	1 161 688	1 133 312	2 295 000	31 014	1,101875%
A	A1	1	0002	3 rok	B	U	74,0	47 762	645	3 980	199	267	4 446	1 161 688	933 312	2 095 000	28 311	1,101875%
A	A1	1	0003	5 rok	BTD	U	109,0	69 447	637	5 787	199	393	6 379	1 689 119	805 881	2 495 000	22 890	1,602150%
A	A1	1	0004	2 rok	B	U	53,0	35 908	678	2 992	199	191	3 382	887 089	407 911	1 295 000	24 434	0,828391%
A	A1	2	0005	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	1 344 210	2 745 000	31 193	1,328666%
A	A1	2	0006	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	1 207 940	2 595 000	29 828	1,315643%
A	A1	2	0007	5 rok	BTD	B	109,0	69 792	640	5 816	199	393	6 408	1 697 491	897 509	2 595 000	23 807	1,610091%
A	A1	2	0008	2 rok	B	B	53,0	36 252	684	3 021	199	191	3 411	895 461	499 539	1 395 000	26 321	0,836332%
A	A1	3	0009	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	1 494 210	2 895 000	32 898	1,328666%
A	A1	3	0010	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	1 357 940	2 745 000	31 552	1,315643%
A	A1	3	0011	5 rok	BTD	B	109,0	69 792	640	5 816	199	393	6 408	1 697 491	1 047 509	2 745 000	25 183	1,610091%
A	A1	3	0012	2 rok	B	B	53,0	36 252	684	3 021	199	191	3 411	895 461	649 539	1 545 000	29 151	0,836332%
A	A2	1	0013	2 rok	B	U	54,0	36 472	675	3 039	199	195	3 433	900 819	294 181	1 195 000	22 130	0,841414%
A	A2	1	0014	3 rok	BT	U	78,0	51 053	655	4 254	199	281	4 734	1 241 724	853 276	2 095 000	26 859	1,17790%
A	A2	1	0015	1 rok	B	B	38,0	25 981	684	2 165	199	137	2 501	656 024	38 976	695 000	18 289	0,599377%
A	A2	1	0016	3 rok	B	U	74,0	47 762	645	3 980	199	267	4 446	1 161 688	433 312	1 595 000	21 554	1,101875%
A	A2	1	0017	3 rok	B	U	74,0	48 106	650	4 009	199	267	4 474	1 170 060	524 940	1 695 000	22 905	1,109816%
A	A2	2	0018	2 rok	B	B	54,0	35 784	663	2 982	199	195	3 376	884 075	10 925	895 000	16 574	0,825533%
A	A2	2	0019	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	944 905	2 195 000	28 141	1,185731%
A	A2	2	0020	2 rok	B	B	46,0	30 497	663	2 541	199	166	2 906	752 134	42 866	795 000	17 283	0,703561%
A	A2	2	0021	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	507 940	1 895 000	21 782	1,315643%
A	A2	2	0022	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	794 210	2 195 000	24 943	1,328666%
A	A2	3	0023	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	485 809	1 395 000	25 833	0,849355%
A	A2	3	0024	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	1 044 905	2 295 000	29 423	1,185731%
A	A2	3	0025	2 rok	B	B	46,0	31 529	685	2 627	199	166	2 992	777 249	217 751	995 000	21 630	0,727384%
A	A2	3	0026	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	607 940	1 995 000	22 931	1,315643%
A	A2	3	0027	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	894 210	2 295 000	26 080	1,328666%
A	A2	4	0028	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	635 809	1 545 000	28 611	0,849355%
A	A2	4	0029	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	1 194 905	2 445 000	31 346	1,185731%
A	A2	4	0030	2 rok	B	B	46,0	31 529	685	2 627	199	166	2 992	777 249	367 751	1 145 000	24 891	0,727384%
A	A2	4	0031	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	757 940	2 145 000	24 655	1,315643%
A	A2	4	0032	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	1 044 210	2 445 000	27 784	1,328666%
C	C1	1	0033	3 rok	B	U	45,0	31 392	698	2 616	199	162	2 977	777 249	413 633	1 795 000	19 944	0,724207%
C	C1	1	0034	2 rok	B	U	90,0	56 794	631	4 733	199	324	5 256	1 381 367	217 751	995 000	22 111	1,272420%
C	C1	1	0035	5 rok	BTD	U	102,0	65 496	642	5 458	199	367	6 024	1 593 009	801 991	2 395 000	23 480	0,510989%
C	C1	2	0036	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	911 830	2 395 000	25 479	1,406804%
C	C1	2	0037	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	235 809	1 145 000	21 204	0,849355%
C	C1	2	0038	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	860 801	2 495 000	23 762	1,550058%
C	C1	3	0039	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	1 011 830	2 495 000	26 543	1,406804%
C	C1	3	0040	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	335 809	1 245 000	23 056	0,849355%
C	C1	3	0041	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	960 801	2 595 000	24 714	1,550058%
C	C1	4	0042	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	1 161 830	2 645 000	28 138	1,406804%
C	C1	4	0043	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	485 809	1 395 000	25 833	0,849355%
C	C1	4	0044	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	1 110 801	2 745 000	26 143	1,550058%

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.



# Lägenhetsförteckning, Ar 1

## HSB Brf Sportsbyn i Hyllie

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Kod *	Kod **	Lgh-area	Årsavgift***) Ar 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift Ar 1	TV, bredband IP, telefoni Kr/mån	Hushållnet (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppläsavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelsdel
C	C2	1	0046	2 rok	B	U	45,0	31 392	698	2 616	199	162	2 977	777 249	117 751	895 000	19 889	0,724207%
C	C2	1	0047	3 rok	B	U	90,0	56 794	631	4 733	199	324	5 256	1 381 367	363 633	1 745 000	19 389	1,310243%
C	C2	2	0048	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	960 801	2 595 000	24 714	1,550058%
C	C2	2	0049	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	235 809	1 145 000	21 204	0,849355%
C	C2	2	0050	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	911 830	2 395 000	25 479	1,406804%
C	C2	3	0051	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	1 060 801	2 695 000	25 667	1,550058%
C	C2	3	0052	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	335 809	1 245 000	23 056	0,849355%
C	C2	4	0053	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	1 011 830	2 495 000	26 543	1,406804%
C	C2	4	0054	5 rok	BTD	B	105,0	67 189	640	5 599	199	378	6 176	1 634 199	1 210 801	2 845 000	27 095	1,550058%
C	C2	4	0055	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	485 809	1 395 000	25 833	0,849355%
C	C2	4	0056	4 rok	BTD	B	94,0	60 980	649	5 082	199	339	5 619	1 483 170	1 161 830	2 645 000	28 138	1,406804%
B	B1	1	0059	3 rok	B	U	74,0	48 106	650	4 009	199	267	4 474	1 170 060	324 940	1 495 000	20 203	1,109816%
B	B1	1	0060	2 rok	B	U	54,0	36 472	675	3 039	199	195	3 433	900 819	244 181	1 145 000	21 204	0,841414%
B	B1	1	0061	3 rok	BT	U	78,0	51 053	655	4 254	199	281	4 734	1 241 724	753 276	1 995 000	25 577	1,177790%
B	B1	1	0062	2 rok	B	U	46,0	31 185	678	2 599	199	166	2 963	768 877	226 123	995 000	21 630	0,719443%
B	B1	2	0063	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	594 210	1 995 000	22 670	1,328666%
B	B1	2	0064	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	807 940	2 295 000	25 230	1,315643%
B	B1	2	0065	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	335 809	1 245 000	23 056	0,849355%
B	B1	2	0066	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	844 905	2 095 000	26 859	1,185731%
B	B1	2	0067	2 rok	B	B	46,0	30 497	663	2 541	199	166	2 906	752 134	92 866	845 000	18 370	0,703561%
B	B1	3	0068	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	694 210	2 095 000	23 807	1,328666%
B	B1	3	0069	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	907 940	2 295 000	26 379	1,315643%
B	B1	3	0070	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	435 809	1 345 000	24 907	0,849355%
B	B1	3	0071	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	944 905	2 195 000	28 141	1,185731%
B	B1	3	0072	2 rok	B	B	46,0	31 529	685	2 627	199	166	2 992	777 249	417 751	1 195 000	25 978	0,727384%
B	B1	4	0073	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	844 210	2 445 000	25 511	1,328666%
B	B1	4	0074	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	1 057 940	2 245 000	28 103	1,315643%
B	B1	4	0075	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	585 809	1 495 000	27 685	0,849355%
B	B1	4	0076	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	1 094 905	2 345 000	30 064	1,185731%
B	B1	4	0077	2 rok	B	B	46,0	31 529	685	2 627	199	166	2 992	777 249	567 751	1 345 000	29 239	0,727384%
B	B2	1	0078	2 rok	B	U	45,0	30 621	680	2 532	199	162	2 913	768 877	226 123	995 000	22 111	0,706420%
B	B2	1	0079	3 rok	BT	U	78,0	51 053	655	4 254	199	281	4 734	1 241 724	753 276	1 995 000	25 577	1,177790%
B	B2	1	0080	2 rok	B	U	54,0	36 472	675	3 039	199	195	3 433	900 819	244 181	1 145 000	21 204	0,841414%
B	B2	1	0081	3 rok	B	U	74,0	47 762	645	3 980	199	267	4 446	1 161 688	933 312	2 095 000	28 311	1,101875%
B	B2	1	0082	3 rok	B	U	74,0	47 762	645	3 980	199	267	4 446	1 161 688	1 133 312	2 295 000	31 014	1,101875%
B	B2	2	0083	2 rok	B	B	46,0	30 497	663	2 541	199	166	2 906	752 134	92 866	845 000	18 370	0,703561%
B	B2	2	0084	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	844 905	2 095 000	26 859	1,185731%
B	B2	2	0085	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	335 809	1 245 000	23 056	0,849355%
B	B2	2	0086	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	1 207 940	2 595 000	29 828	1,315643%
B	B2	2	0087	4 rok	BTD	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	1 344 210	2 745 000	31 193	1,328666%
B	B2	3	0088	2 rok	B	B	46,0	31 529	685	2 627	199	166	2 992	777 249	467 751	1 245 000	27 065	0,727384%
B	B2	3	0089	3 rok	BT	B	78,0	51 397	659	4 283	199	281	4 763	1 250 095	994 905	2 245 000	28 782	1,185731%
B	B2	3	0090	2 rok	B	B	54,0	36 816	682	3 068	199	195	3 462	909 191	485 809	1 395 000	25 833	0,849355%
B	B2	3	0091	4 rok	BTD	B	87,0	57 028	655	4 752	199	313	5 265	1 387 060	1 357 940	2 745 000	31 552	1,315643%

Handwritten signature and initials: *[Signature]* *[Initials]*

# Lägenhetsförteckning, År 1

## HSB Brf Sportsbyn i Hyllie



Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Lgh-storlek	Kod	Kod	Kod	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m <sup>2</sup>	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP telefon Kr/mån	Hushållsavgift (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppförsavgift kr	Pris kr	Pris kr/m <sup>2</sup>	Andelsuzl
B	B2	3	0092	4 rok	4 rok	BTD	B	B	88,0	57 593	654	4 799	199	317	5 315	1 400 790	1 494 210	2 895 000	32 898	1,328666%
Summa hus	A								2 361,0	1 552 610	129 384	129 384				37 914 427	23 475 573	61 390 000	26 002	35,818719%
Summa hus	B								2 342,0	1 550 242	129 187	129 187				37 887 972	23 692 028	61 580 000	26 294	35,764086%
Summa hus	C								1 890,0	1 231 781	102 648	102 648				30 069 601	16 365 399	46 435 000	24 569	28,417194%

\*) B=Badrum

\*\*) B=Balkong

\*) BT=Badrum + separat WC

\*\*) U= Uleplats

\*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

\*\*) T=Terrass

\*\*\*) i årsavgiften ingår värme och vatten. Avgift för hushållsamt bredband, tv och telefon tillkommer.

\*\*\*\*) månadskostnader enligt schablon har förändrats efter lägenhetsbyta

Totalt HSB Brf Sportsbyn i Hyllie	6 593,0	4 334 634	361 220	17 711	23 750	105 872 000	63 533 000	169 405 000	25 695	100,00000000%
-----------------------------------	---------	-----------	---------	--------	--------	-------------	------------	-------------	--------	---------------

### Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	1 st	38,0	25 981	2 165	656 024	38 976	695 000	18 289	0,599377%
Lägenhetstyp	2 rok	32 st	50,8	34 561	2 880	853 716	338 159	1 191 875	23 456	25,514330%
Lägenhetstyp	3 rok	20 st	77,8	50 647	4 221	1 231 861	823 139	2 055 000	26 414	23,368707%
Lägenhetstyp	4 rok	26 st	89,0	58 157	4 846	1 414 520	1 018 942	2 433 462	27 342	34,883920%
Lägenhetstyp	5 rok	10 st	105,9	67 766	5 647	1 648 231	971 769	2 620 000	24 740	15,633665%

Lagsta pris	695 000
Medelpris	1 903 427
Högsta pris	2 895 000
Lagsta insats/m <sup>2</sup>	16 574
Medelpris/m <sup>2</sup>	25 695
Högsta pris/m <sup>2</sup>	32 898
Lagsta månadsavgift	2 165
Medel månadsavgift	4 059
Högsta månadsavgift	5 816

Handwritten notes and signatures at the top right of the page.



# 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 Sportsbyn i Hyllie**, Malmö kommun, org nr 769631-9057 daterad 2018-05-24, intygar härmed följande;

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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 ansvarsförsäkring.

Förutsättningar för en fungerande samverkan anses uppfyllda.

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

Stockholm 2018-05-30

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 driftskostnader och 16-årskalkyl.*
- *Ritningar i plan, fasad och sektion daterade 2016-10-07*
- *Köpehandlingar daterade 2016-10-18 mellan M2 Utveckling i Limhamn AB och HSB Brf Sportsbyn i Hyllie*
- *Registreringsbevis och stadgar daterade 2018-04-04 resp. 2017-01-12*
- *Fastighetsinformation Racketen 1 daterad 2018-02-01*
- *Marknadsanalys daterad 2015-04-01*
- *Säljbroschyr*
- *Kortfattad byggnadsbeskrivning*
- *Totalentreprenadkontrakt daterad 2016-10-12 mellan HSB Projekt i Malmö HB och HSB brf Sportsbyn i Hyllie*
- *Uppdragsavtal daterad 2016-10-19 mellan HSB Projekt i Malmö HB och HSB brf Sportsbyn i Hyllie*
- *Trygghetsavtal med brf Sportsbyn i Hyllie daterad 2016-10-31 respektive 2016-11-23 utfärdat av HSB Projekt i Malmö HB*
- *Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation daterad 2016-05-26 resp. 2018-04-09*
- *Bofaktablad daterade 2017-03-10*

# Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Sportsbyn i Hyllie**, org nr 769631-9057, daterad 2018-05-24, 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 enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

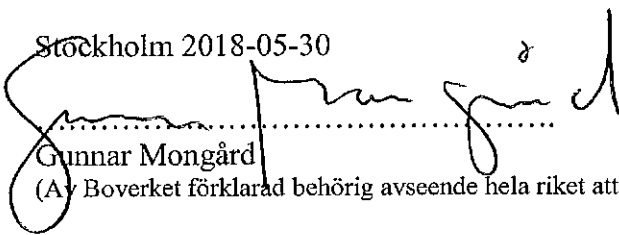
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2018-05-30



Gunnar Mongård

(A) 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, 2017-01-12 resp 2018-04-04

Försäljningsbroschyr

Bofaktablad

Plan- och fasadritningar samt situationsplan

Rum- och byggnadsbeskrivning

Reviderad lokal marknadsanalys, 2015-04-10

Aktieöverlåtelseavtal avs Raketen 1 Mark AB, 2016-02-04 <sup>1)</sup>

Transportavtal förvärv av fastigheten Raketen 1, 2016-10-12 <sup>2)</sup>

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode, Raketen 1, 2018-02-01

Totalentreprenadkontrakt samt tilläggsanbud och tilläggsbeställning, 2016-10-19 resp 2018-04-16 resp 2018-05-03 <sup>3)</sup>

Uppdragsavtal byggadministrativa tjänster, 2016-10-20 <sup>3)</sup>

Offert finansiering samt uppdaterade räntor, 2016-05-26, 2016-06-03, 2018-04-09 <sup>4)</sup>

HSB Trygghetsgaranti, 2016-11-23 <sup>3)</sup>

Produktionskostnadskalkyl, 2018-05-02

Finansierings- och Driftkostnadskalkyl, 2018-05-02

Avtal om parkeringsupplåtelse, 2016-09-05 <sup>5)</sup>

### *Motparter*

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

<sup>2)</sup> Raketen 1 Mark AB

<sup>3)</sup> HSB Projekt i Malmö HB

<sup>4)</sup> SHB

<sup>5)</sup> HSB Sundsfastigheter AB