



HSB – där möjligheterna bor

2023010300869

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge

Organisationsnummer: 769617-3967

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 inkl kassaflöde och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2007-09-18 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 32 bostadsrättslägenheter i 5-6 plan samt parkering har påbörjats i februari 2022 på fastigheten Hököpinge 55:106 i Vellinge. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske i månadsskiftet juni/ juli 2023.

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. Inför upprättande av ekonomisk plan har en översyn av tidigare bedömda drifts- och förvaltningskostnader gjorts. Översynen har inneburit att kostnaderna för värme, VA och el har justerats upp till följd av kraftigt ökade marknadspriser det senaste året. Särskilt kostnaderna för uppvärmning (gas) har ökat markant. Vidare har den allmänna prisuppgången i samhället lett till en uppjustering av förvaltningskostnaderna. Enskilt störst effekt har det nya ränteläget haft där räntan i den ekonomiska planen mer än fördubblats jämfört med kostnadskalkyl.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Hököpinge 55:106 i Vellinge av HSB Betladan Exploatering HB 2022-02-01 och erhållit lagfart 2022-02-18. En förväntad framtida fastighetsreglering är planerad och kommer att minska Vellinge 55:106 med 140 m². Denna yta kommer att föras över till Vellinge Hököpinge 55:107

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Betladan Exploatering HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2022-01-13. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Betladan Exploatering HB och HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge där HSB Betladan Exploatering HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vellinge Hököpinge 55:106 i Vellinge kommun
Adress:	Bruksallén 10
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	1556 m2 (se info ovan)
Bostadsarea:	1 982,0 m2
Byggnadernas utformning:	Punkthus i 5-6 plan
Byggnadsår:	2022-2023

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 32 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A	10	15	7	32
Summa	10	15	7	32

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till gaspanna.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 1 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st fläktrum

1 st barnvagnsrum

1 st rullstolsrum

1 st förrådsrum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten kommer belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Dagvattenhantering	Last	D202200337879:1.1
Parkeringsändamål	4 Parkeringsplatser	

Parkering

41 öppna parkeringsplatser i markplan.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas med hänsyn till parkering respektive grönytor, dikningsföretag, dagvattenledningar och lokalgator. Brf Sockerpärlans andel av investering och driftskostnad är under förättning på Lantmäteriet. Uppförandet av gemensamhetsanläggningen/samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2011-03-07

Bygglov beslut 2021-09-30

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 och stål
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	1 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Tätskiktsmatta
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréportar av glasad aluminium Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Tegel med mindre inslag av skivmaterial
Hissar:	Linhiss
Balkonger:	Beläggning av betong, pinnräcken av aluminium samt glasträcke på plan 2
Ventilation:	Luftbehandlingssystemet är ett till- och frånluftssystem med FTX (värmeåtervinning)
Värme:	Uppvärmning sker med gaspanna, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd på vind och/ eller i respektive lägenhet

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	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.	81 788 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	9 820 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	91 608 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 9 820 000 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 28 800 000 kr med värdeår 2022 för bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor	Amortering ²⁾
Handelsbanken	8 853 000	1 år	4,49%	397 500	88 530
Handelsbanken	8 853 000	3 år	4,45%	393 959	88 530
Handelsbanken	8 852 000	5 år	4,36%	385 947	88 520
Summa lån	26 558 000			1 177 405	265 580
Insatser och upplåtelseavgifter ³⁾	65 050 000				
Överfinansiering					
Summa finansiering	91 608 000				

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

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

³⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-12-16.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 177 405	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 022 350	Likviditetspåverkande del =amortering	265 580	1 442 985

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvodet (inkl arbetsgivaravgift)	16 484
Administrativ och ekonomisk förvaltning	74 625
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	212 823
Trappstädning	95 000
Renhållning och sotning	48 000
Vatten- och avloppsavgifter	182 920
Elavgifter - belysning o motorer	30 000
Försäkringar	20 011
Medlemsavgift HSB	13 600
Diverse kostnader	15 856
Bredband, TV & IP-Telefoni	69 120
Gemensamhetsanläggning	31 600
Övrigt Hushållsel	101 034
Löpande underhåll	19 730
Uppvärmning	178 740
	1 109 543

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	69 370
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	0
--	---

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

Summa beräknade årliga kostnader	2 621 898
---	------------------

Intäkter*Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 042 057	
Hushållsel*)	101 034	
Varmvatten*)	60 559	
Kallvatten*)	164 628	
Bredband, TV & Tele*)	69 120	
<i>Hyror</i>		
Hyror parkeringsplatser	184 500	2 621 898

*) 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 2022-12-16.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	46 220
Belåning kr per kvm BOA år 1	13 400
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	32 820
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	560
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	1 030
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	169

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-12-16.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År		1	2	3	4	5	6	11	16
Fastighetslån, kkr									
Ingående skuld		26 558	26 292	26 018	25 736	25 446	25 147	23 511	21 615
Amortering		-266	-274	-282	-290	-299	-308	-357	-414
Utgående skuld		26 292	26 018	25 736	25 446	25 147	24 839	23 154	21 201
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr		69	140	212	286	339	393	633	766
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Årlig förändring:								
Låneräntor	Enl skuld enl ovan	1 177	1 166	1 153	1 141	1 128	1 115	1 042	958
Avskrivning motsv amorteringar	3%	266	274	282	290	299	308	357	414
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	69	71	72	74	75	77	85	93
Driftskostnader	2%	931	949	968	988	1 008	1 108	1 224	1 351
Uppvärmning	2%	179	182	186	190	193	197	218	241
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	22	22	49	82
Fastighetsskatt (eller motsvarande)	2%	0	0	0	0	0	0	0	60
Resultat									
Summa		2 622	2 642	2 662	2 682	2 725	2 827	2 975	3 199
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	101	103	105	107	109	112	123	136
Debitering varmvatten	2%	61	62	63	64	66	67	74	82
Debitering kallvatten	2%	165	168	171	175	178	182	201	222
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	69	71	72	73	75	76	84	93
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Garageplatser	2%	185	188	192	196	200	204	225	248
Intäktsränta		0	0	1	2	3	4	12	23
Nödvändig nivå på årsavgifter		2 042	2 051	2 058	2 065	2 094	2 183	2 256	2 395
Summa		2 622	2 642	2 662	2 682	2 725	2 827	2 975	3 199
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		1030	1035	1038	1042	1057	1102	1138	1209
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		1030	1015	998	982	977	998	934	898
Avskrivning bokföring		1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
Årsavgifter	2%	2 042	2 083	2 125	2 167	2 210	2 255	2 489	2 748
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		1 030	1 035	1 038	1 042	1 057	1 102	1 138	1 209
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		896	901	904	908	923	968	1 004	1 075
+1%		1 164	1 169	1 172	1 176	1 191	1 236	1 272	1 343
+2%		1 298	1 303	1 306	1 310	1 325	1 370	1 406	1 477
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		1 030	1 035	1 038	1 042	1 057	1 102	1 138	1 209
+1%		1 030	1 038	1 044	1 051	1 070	1 120	1 182	1 291
+2%		1 030	1 041	1 051	1 061	1 084	1 139	1 230	1 384

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga 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 erlägga minst en andel.
3. Till bostadsrätten hör även förråd/terrass/uteplats som upplåts med särskild nyttjanderätt. För dessa utrymmen gäller särskilda anvisningar för skötsel och underhåll.
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 ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

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

Vellinge 2022- 12-30

HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge



Lisa Renntun



Marcus Johansson



Bengt Skånhamre

2023010300877

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Sockerpärnan i Vellinge



2022-12-16

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod ¹⁾	Kod ²⁾	Lgh-area	Årsavgift ^{***)} År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån ^{****)}	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ^{****)}	Kallvatten (Schablon) Kr/mån ^{****)}	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ^{****)}	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upphållseavgift kr	Pris kr	Pris kr/m ²	Andelstal				
A	A1	0	1001	3 rok	B	U	64,0	64 834	1 013	5 403	180	272	443	163	6 461	1 730 348	319 652	2 050 000	32 031	3,174951%				
A	A1	0	1002	2 rok	B	U	57,0	58 719	1 030	4 893	180	242	395	145	5 855	1 567 151	282 849	1 850 000	32 456	2,875506%				
A	A1	0	1003	2 rok	B	U	41,0	44 231	1 079	3 686	180	174	284	104	4 428	1 180 481	269 519	1 450 000	35 366	2,166020%				
A	A1	0	1004	4 rok	B	U	76,0	75 317	991	6 276	180	323	526	194	7 499	2 010 115	389 885	2 400 000	31 579	3,688285%				
A	A1	0	1005	3 rok	B	U	64,0	64 834	1 013	5 403	180	272	443	163	6 461	1 730 348	319 652	2 050 000	32 031	3,174951%				
A	A1	1	1101	2 rok	B	B	41,0	44 764	1 092	3 730	180	174	284	104	4 472	1 194 697	55 303	1 250 000	30 488	2,192104%				
A	A1	1	1102	4 rok	B	B	76,0	75 850	998	6 321	180	323	526	194	7 544	2 024 331	125 669	2 150 000	28 289	3,714369%				
A	A1	1	1103	3 rok	B	B	64,0	65 367	1 021	5 447	180	272	443	163	6 505	1 744 564	205 436	1 950 000	30 469	3,201035%				
A	A1	1	1104	2 rok	B	B	43,0	46 511	1 082	3 876	180	183	298	109	4 645	1 241 324	8 676	1 250 000	29 070	2,277660%				
A	A1	1	1105	3 rok	B	B	69,0	69 735	1 011	5 811	180	293	478	176	6 938	1 861 134	88 866	1 950 000	28 261	3,414924%				
A	A1	1	1106	3 rok	B	B	64,0	65 367	1 021	5 447	180	272	443	163	6 505	1 744 564	155 436	1 900 000	29 688	3,201035%				
A	A1	2	1201	2 rok	B	B	41,0	45 297	1 105	3 775	180	174	284	104	4 517	1 208 912	241 088	1 450 000	35 366	2,218188%				
A	A1	2	1202	4 rok	B	B	76,0	76 382	1 005	6 365	180	323	526	194	7 588	2 038 547	361 453	2 400 000	31 579	3,740453%				
A	A1	2	1203	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	491 220	2 250 000	35 156	3,227119%				
A	A1	2	1204	2 rok	B	B	43,0	47 044	1 094	3 920	180	183	298	109	4 690	1 255 540	194 460	1 450 000	33 721	2,303744%				
A	A1	2	1205	3 rok	B	B	69,0	70 267	1 018	5 856	180	293	478	176	6 982	1 875 350	324 650	2 200 000	31 884	3,441008%				
A	A1	2	1206	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	391 220	2 150 000	33 594	3,227119%				
A	A1	3	1301	2 rok	B	B	41,0	45 297	1 105	3 775	180	174	284	104	4 517	1 208 912	291 088	1 500 000	36 585	2,218188%				
A	A1	3	1302	4 rok	B	B	76,0	76 382	1 005	6 365	180	323	526	194	7 588	2 038 547	411 453	2 450 000	32 237	3,740453%				
A	A1	3	1303	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	541 220	2 300 000	35 938	3,227119%				
A	A1	3	1304	2 rok	B	B	43,0	47 044	1 094	3 920	180	183	298	109	4 690	1 255 540	244 460	1 500 000	34 884	2,303744%				
A	A1	3	1305	3 rok	B	B	69,0	70 267	1 018	5 856	180	293	478	176	6 982	1 875 350	374 650	2 250 000	32 609	3,441008%				
A	A1	3	1306	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	441 220	2 200 000	34 375	3,227119%				
A	A1	4	1401	2 rok	B	B	41,0	45 297	1 105	3 775	180	174	284	104	4 517	1 208 912	341 088	1 550 000	37 805	2,218188%				
A	A1	4	1402	4 rok	B	B	76,0	76 382	1 005	6 365	180	323	526	194	7 588	2 038 547	461 453	2 500 000	32 895	3,740453%				
A	A1	4	1403	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	591 220	2 350 000	36 719	3,227119%				
A	A1	4	1404	2 rok	B	B	43,0	47 555	1 106	3 963	180	183	298	109	4 732	1 269 187	280 813	1 550 000	36 047	2,328784%				
A	A1	4	1405	3 rok	B	B	69,0	69 756	1 011	5 813	180	293	478	176	6 940	1 861 702	438 298	2 300 000	33 333	3,415968%				
A	A1	4	1406	3 rok	B	B	64,0	65 900	1 030	5 492	180	272	443	163	6 550	1 758 780	491 220	2 250 000	35 156	3,227119%				
A	A1	5	1501	4 rok	B	BT	96,0	95 451	994	7 954	180	408	664	244	9 451	2 547 473	602 527	3 150 000	32 813	4,674262%				
A	A1	5	1502	4 rok	B	B	92,0	90 359	982	7 530	180	391	637	234	8 972	2 411 570	538 430	2 950 000	32 065	4,424899%				
A	A1	5	1503	3 rok	B	BTD	64,0	68 350	1 068	5 696	180	272	443	163	6 754	1 824 173	475 827	2 300 000	35 938	3,347106%				
Summa hus																1 982,0	2 042 057	170 171	203 116	54 500 000	10 550 000	65 050 000	32 820	100,000000%

¹⁾ B=Badrum

²⁾ BT=Badrum + separat WC

³⁾ BTD=Badrum + separat WC med dusch

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

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

Totalt HSB Brf Sockerpärnan i Vellinge		1 982,0	2 042 057	170 171	5 760	8 420	13 719	5 047	203 116	54 500 000	10 550 000	65 050 000	32 820	100,000000%
--	--	---------	-----------	---------	-------	-------	--------	-------	---------	------------	------------	------------	--------	-------------

Meddelat olika lägenhetstyper

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge



2022-12-16

Hus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Antal num	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Arsavgift***) År 1	Arsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Kallvatten (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Uppplåtelseavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal	
Lägenhetstyp			2 rok	10	st		43,4	47 176		3 931						1 259 066	220 934	1 480 000	34 101	23,102124%	
Lägenhetstyp			3 rok	15	st		65,3	66 945		5 579						1 786 681	363 319	2 150 000	32 908	49,174701%	
Lägenhetstyp			4 rok	7	st		81,1	80 875		6 740						2 158 447	412 981	2 571 429	31 690	27,723175%	
Lägsta pris										1 250 000											
Medelpris										2 032 813											
Högsta pris										3 150 000											
Lägsta pris/m2										28 261											
Medelpris/m2										32 820											
Högsta pris/m2										37 805											
Lägsta månadsavgift										3 686											
Medel månadsavgift										5 318											
Högsta månadsavgift										7 954											

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 30/12-22 avseende HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge, org nr 769617-3967, och får härmed lämna följande intyg:

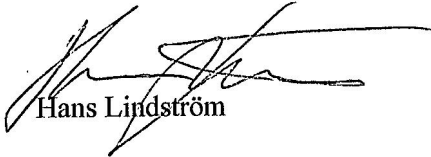
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

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 31/12-2022



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 Sockerpärlan i Vellinge	utfärdat	2022-12-07
Stadgar för HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge	registrerad	2017-01-12
Köpekontrakt och köpebrev Vellinge Hököpinge 55:106 1)	daterade	2022-02-01
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion bostäder 1)	daterad	2022-01-13
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 1)	daterad	2021-11-23
HSB Trygghetsgaranti 1)	daterad	2022-02-04
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2022-01-18
uppdaterade indikativa räntor	daterad	2022-12-08
	daterad	2022-12-21
Fastighetsdatautdrag Vellinge Hököpinge 55:106 - Infotorg/Bisnode	daterad	2022-12-07
Beslut om bygglov, Miljö- och byggnadsnämnden, Vellinge kommun	daterad	2021-09-30
Marknadsanalys Hököpinge	daterad	februari 2021
Plankarta, detaljplan för Hököpinge 55:59 mfl	upprättad	2010-05-24
Lägenhetsritningar med bofakta	daterade	2021-10-22
		2021-10-25
Säljbroshyr HSB Brf Sockerpärlan	odaterad	
Plan-och fasadritningar, bygghandlingar	daterade	2021-11-05
reviderade 2021-11-16, 2021-11-23, 2022-03-11, 2022-03-17, 2022-08-15, 2022-09-14		
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-12-07
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-12-16
11 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

1) HSB Betladan Exploatering HB

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge**, org nr 769617-3967 daterad 2022 -12-30 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.

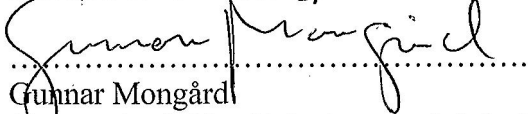
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2022 -12-31



Gunnar Mongård

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

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2017-01-12 resp daterat 2022-12-07

Marknadsanalys inför säljstart, februari 2021

Försäljningsbroschyr, odaterad

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Vellinge Hököpinge 55:106, 2022-12-07

Detaljplan för Hököpinge 55:59 m fl, plankarta med planbestämmelser, 2010-05-24, rev 2010-12-08

Beslut om bygglov, nybyggnad av flerbostadshus, Hököpinge 55:106, 2021-09-30

Bygghandlingar med situationsplan, plan- och fasadritningar, 2021-11-05, rev senast 2022-09-14

Lägenhetsritningar, 2021-10-22 och 2021-10-25

Elva foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-12-07

Köpekontrakt varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Vellinge Hököpinge 55:106, 2022-02-01 ¹⁾

Totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder m m, 2022-01-13 ¹⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2021-11-23 ¹⁾

Offert långfristig finansiering, 2022-01-18 samt mail med uppdaterade räntor, 2022-12-21 ²⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2022-02-04 ¹⁾

Motparter

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2022-12-16

¹⁾ HSB Betladan Exploatering HB

²⁾ Handelsbanken