



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Handelsmannen i Glumslöv

Organisationsnummer: 769636-2461

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

Bilaga 1. 50 årig underhållsplan

Bilaga 2. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Handelsmannen i Glumslöv och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-23 och är ansluten till HSB Landskrona 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 33 bostadsrättslägenheter fördelat på 3 st punkthus i 4 plan samt källare och gemensamhetslokal har påbörjats i december 2024 på fastigheten Landskrona Handelsmannen 1. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start juni 2026.

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 Handelsmannen i i Landskrona genom att först förvärva aktierna i Glumslöv fastighets AB 2024-11-20 och sedan förvärva fastigheten från Glumslöv fastighets AB 2024-11-21 och erhållit lagfart 2024-12-19. HSB Projekt i Landskrona HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (4 009 144 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Projekt i Landskrona HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2024-12-13. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Projekt i Landskrona HB och HSB Bostadsrättsförening Handelsmannen i Glumslöv där HSB Projekt i Landskrona HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsåga bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Handelsmannen 1 i Landskrona kommun
Adress:	Heimdalsgatan 1, 3 & 5, 261 62 Glumslöv
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	5 722,0 m ²
Bostadsarea:	2 964,0 m ²
Byggnadernas utformning:	3 st punkthushus i 4 plan
Byggnadsår:	2024-2026

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 33 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	3 Rok	4 Rok	Summa
Hus 1	7	4	11
Hus 2	7	4	11
Hus 3	7	4	11
Summa	21	12	33

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till värmepumpar

Värmecentral för distribution av värme

Hissar 3 st

Respektive hus har central ventilation i FTX aggregat med återvinning för till och frånluft

Gemensamma utrymmen

1 st gemensamhetslokal

3 st undercentraler

3 st elcentral

2 st miljörum

1 st styrelserum

3 st cykelrum

3 st barnvagnsrum/ rullstol

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
VA-LEDNINGAR	Last, Avtalsservitut	12-IM6-89/9224.1
VATTENLEDNING MM	Last, Avtalsservitut	12-IM6-84/11057.1

Parkering

33 parkeringsplatser (varav 21 st i carport), 12 st öppna platser samt 3 st hcp-platser ingår i totala antalet p platser.

(Det finns 13 uttag för laddning av el-bilar, varav 12 i carports och en för handikapplatsen)

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Det kommer inte att tillskapas någon gemensamhetsanläggning.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2017-02-15

Bygglov beslut 2022-02-15

Bygglov laga kraft 2023-03-30

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark i betong (källare)
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä samt skalvägg och prefab i betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st med plan- och stegbeläggningar av klinker målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Tätskiktsmatta (papptak)
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréparti av aluminium, övriga dörrar till allmänna utrymme av stål
Fasader:	Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Hissar:	Tegel och fasadskiva av fibercement
Balkonger:	Linhissar
Ventilation:	Beläggning av betong, räcke av stål samt glasad. Samtliga balkonger glasas i
Värme:	Centralt FTX aggregat med återvinning för till- och frånluft
Övrigt:	Värmepumpar, vattenburet system med radiatorer
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekiparkett resp klinker	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekiparkett	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.	122 734 764
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	20 151 236
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	142 886 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 696 135 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 50 300 000 kr med värdeår 2025.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
SBAB	8 077 000	1 år	3,61%	291 580	80 770
SBAB	8 077 000	3 år	3,80%	306 926	80 770
SBAB	8 077 000	5 år	4,01%	323 888	80 770
Summa lån	24 231 000			922 393	242 310
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	118 655 000				
Överfinansiering					
Summa finansiering	142 886 000				

- 1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev
- 2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.
- 3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.
- 4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2025-11-14.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			922 393	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 534 185	Likviditetspåverkande de: =amortering	242 310	1 164 703

*) 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 anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNR 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)	27 146	
Ekonomisk förvaltning	79 250	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	436 000	
Förvaltare	124 875	
Renhållning och sotning	61 875	
Vatten- och avloppsavgifter	155 660	
Fastighetsel	55 575	
Försäkringar	19 488	
Medlemsavgift HSB	13 900	
Diverse kostnader	14 820	
Övrigt Hushållsel	125 911	
Löpande underhåll	55 575	
Uppvärmning	207 480	1 377 554

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	177 840
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	2 720 098
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 365 269	
Hushållsel*)	125 911	
Varmvatten*)	72 618	
Hyror		
Hyror parkeringsplatser**)	156 300	2 720 098

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

**) Räknas ut genom att intäkten är 450 kr (för 21 platser i carport) och 325 kr (för 11 öppna parkeringsplatser).

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2025-11-14.

F. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kr per kvm BOA	48 207
Belåning kr per kvm BOA år 1	8 175
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	40 032
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	798
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1*	142
Årsavgift kr per kvm BOA år 1 (inkl hushållsel, varm- och kallvatten)	865
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna BOA	87%
Föreningens energikostnader per kvm BOA år 1	131
Föreningens driftkostnader inkl energikostnader BOA år 1	465
Lägenhetsinnehavarens genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvm BOA år 1	67
Intäkter (för parkeringsplatser) exklusive årsavgifter per kvm BOA år 1	53
Kassaflöde per kvm BOA år 1	0

*Genom att amorteringar ska öka med 3% per år kommer tillräckligt utrymme för framtida kostnader avseende underhåll skapas.

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2025-11-14.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År		1	2	3	4	5	6	10	20
Fastighetslån, kkr									
Ingående skuld		24 231	23 989	23 739	23 481	23 215	22 941	21 762	18 124
Amortering		-242	-250	-258	-266	-274	-282	-317	-426
Utgående skuld		23 989	23 739	23 481	23 215	22 941	22 659	21 445	17 698
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr		178	362	552	749	920	1 097	1 829	3 506
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Årlig förändring:								
Låneräntor	Enl skuld enl ovan	922	913	904	894	884	873	828	690
Avskrivning motsv amorteringar	3%	242	250	258	266	274	282	317	426
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	178	181	185	189	192	196	213	259
Driftskostnader	2%	1 170	1 193	1 217	1 242	1 267	1 292	1 398	1 705
Uppvärmning	2%	207	212	216	220	225	229	248	302
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	33	33	72	132
Fastighetsskatt (eller motsvarande)	2%	0	0	0	0	0	0	0	78
Resultat									
Summa		2 720	2 750	2 780	2 810	2 874	2 906	3 076	3 592
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	126	128	131	134	136	139	150	183
Debitering varmvatten	2%	73	74	76	77	79	80	87	106
Debitering kallvatten	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Garageplatser	2%	156	159	163	166	169	173	187	228
Intäktsränta		0	3	5	8	11	14	25	39
Nödvändig nivå på årsavgifter		2 365	2 385	2 405	2 426	2 479	2 500	2 627	3 037
Summa		2 720	2 750	2 780	2 810	2 874	2 906	3 076	3 592
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		798	805	812	818	836	844	886	1024
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		798	789	780	771	772	764	741	703
Avskrivning bokföring		1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534
Årsavgifter	2%	2 365	2 413	2 461	2 510	2 560	2 611	2 827	3 446
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		798	805	812	818	836	844	886	1 024
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		798	724	732	739	758	767	813	963
+1%		798	886	892	897	914	921	959	1 085
+2%		798	967	972	976	993	999	1 033	1 146
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		798	801	803	806	819	822	843	912
+1%		798	809	820	831	854	867	933	1 158
+2%		798	813	828	844	873	890	983	1 318

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 Landskrona ek. för. och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Balkonger och terrasser upplåts med Bostadsrätt, vilket innebär skötsel och underhållsansvar för tralldäck och inglasningar.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Lägenheterna är anslutna med fiber till Stadsnätet i Landskrona där boende individuellt tecknar avtal avseende TV- och Bredband.
6. Kostnaden för varmvatten ingår ej i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare i efterhand 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 gällande förutsättningar.

Enligt digital signering

HSB Brf Handelsmannen i Glumslöv

Håkan Andersson

Charlotte Jakobsson

Linus Malmqvist

Joakim Sander