

Ekonomisk plan

HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona

Organisationsnummer 769640-5021

Landskrona

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan
Underhållsplan
Boverkets beslut intygsgivare

A. Allmänna förutsättningar

HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona som har sitt säte i Landskrona kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-10-27, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen 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 bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2024.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 32 stycken radhus och gatuhus uppdelat på 5 längor på fastigheterna Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1, Verona 1.

Bostadsrättsföreningen har 2024-02-01 förvärvat fastigheterna Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1 och Verona 1 genom att samma dag (tillträdesdagen, ej avtalsdagen) först förvärva samtliga aktier i Landskrona Florens 1 AB (org.nr. 559270-7367) från Holding 2 i Västerparken AB (org. nr 559270-7359). Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheterna överlåtits via transportköp till bostadsrättsföreningen 2024-02-01. Föreningen har även övertagit ett entreprenadavtal (ABT06) med Projects i Västerparken AB (org.nr 556975-1687) avseende nybyggnationen av föreningens hus som undertecknades 2024-02-01.

Holding 2 i Västerparken AB har lämnat en räntegaranti under 3 år (med början i februari/mars 2025 i samband med inflytt) där de kompenserar föreningen för räntekostnader över 3,65%. Holding 2 i Västerparken AB garanterar också avgifter för eventuellt osålda lägenheter samt att Holding 2 i Västerparken AB köper osålda lägenheter inom 6 månader från tillträdet. Hyresintäkt för icke upplåtna parkeringsplatser garanteras i två år från det att föreningen erhållit slutbesked.

HSB Brf Parkhusen är Svanen-märkt. Svanenmärkningen innebär att det ställs höga krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter och en rad inomhusfaktorer som har betydelse för hälsa och miljö. För dig som bostadsköpare är Svanenmärkningen en garant för ett sunt hus och ett helhetstänk kring klimat- och miljöpåverkan.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kvartal 1 2025, datum meddelas 3 månader i förväg. Insatsgaranti tecknas genom Gar-Bo eller annat försäkringsbolag.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1, Verona 1 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna om cirka 111 miljoner kronor vid förvärvet.

En underhållsplan har tagit fram av HSB 2024-08-20. Underhållsbehovet kommer att finansieras genom underhållsavsättningar, kassalikviditet och amortering.

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar Skåne (Fastighetsförsäkring, brtillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1, Verona 1
Adresser	Italiengatan 1-11 (udda nummer), 10-20 (jämna nummer), 13A-21D (udda nummer)
Tomternas areal	6 340 kvm
Bostadsarea	ca 2 362 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadernas utformning	Radhus och gatuhus uppdelat på 5 längor
Byggår	2023-24
Antal bostadslägenheter	32 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Rättigheter	Det kommer att tecknas ett arrende/nyttjanderättsavtal eller liknande avtal till förmån för grannfastigheten avseende parkeringsplatser, gäller ej föreningens 32 egna platser. Avtalsservitut (last), transformatorstation m m, akt 81/7124 Avtalsservitut (last), VA-ledningar, akt D-2016-00096796:1
Bygglov/startbesked	Florens 1 BYGG 2021.723 Verona 1 BYGG 2021.726 Turin 1 BYGG 2021.727 Venedig 1 BYGG 2021.725
Detaljplan	Albano 30, 32 mfl. Akt 1282K-P08/251
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheterna är ansluten till det kommunala nätet.
El	Undermätare i varje lägenhet (IMD) Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till varje lägenhet i fasadmätarskåp på förråden
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer/golvvärme. Undermätare i varje lägenhet (IMD)
Ventilationssystemet	För lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet
Kommunikationer	Trappor till lägenheterna på andra våningen i gatuhusen
Avfall	Gemensamma miljöhus inom respektive fastighet
Parkering	32 st (inkl. 4 hkp) p-platser inom föreningens fastigheter
Bredband/fiber/TV	Varje lägenhet är via fiber ansluten till stadsnätet i Landskrona boende tecknar individuellt egna avtal
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong/trä
Yttervägg	Betong och trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong och gips på stålreglar
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel, fasadskivor och träpanel
Yttertak	Plåt
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr
Fönster	Träfönster med aluminium utvändigt
Balkong	Betongplatta med räcke i aluminium

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

Kök

Bad/tvätt/wc

Förvaring

Parkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar i natursten

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Spiskåpa

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare

Klädkammare, garderober inne i lägenheten förråd utvändigt i anslutning till lägenheterna

Observera att mindre förändringar kan förekomma och att material/vitvaror mm kan bytas ut mot likvärdiga produkter i enlighet med ABT 06 (standardavtal).

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	111 000 000
Likvidreserv, dispfond	112 000
Totalkostnad	111 112 000

*Förvärv AB, fastigheter, entreprenad och övriga kostnader

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Radhus	Flerbostadshus	Summa
Byggnadsvärde	14 799 000	26 000 000	40 799 000
Markvärde	7 620 000	3 480 000	11 100 000
Totalt	22 419 000	29 480 000	51 899 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	28 869 400
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix olika löptider	
Räntesats*	3,65%
Amortering	0,50%
Belopp amortering år 1 (ökar successivt år 1-5 för att sedan bli 1%)	144 347
Räntekostnad år 1	1 053 733
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 198 080

*Ränta enligt offert från SBAB 2024-08-21, 3-mån 4,48%, 3 år 3,20%, 5 år 3,20%

Finansiering	
Insatser	82 242 600
Föreningens lån	28 869 400
Summa finansiering	111 112 000

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	47 041
Lån per kvm	12 222
Genomsnittsinsats per kvm	34 819
Årsavgift per kvm	706
Driftskostnader per kvm	393
Tillägg avgifter per kvm	163
Parkeringsintäkter per kvm	81
Underhållsavsättning + amortering per kvm	111
Kassaflöde per kvm	50



F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 362

Finansiella kostnader	
Avskrivning	610 601
Räntor	1 053 733
Summa finansiella kostnader:	1 664 335

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall) *	kr/kvm	
Fastighetsel (ej hushålls)	45 000	19
Vatten och avlopp - brhavare bekostar efter förbrukn	140 000	59
Varmvatten - brhavare bekostar efter förbrukning	90 000	38
Fjärrvärme-brhavare bekostar efter förbrukning	155 000	66
Avfall	60 000	25
Fastighetsförsäkring inkl brtillägg	34 000	14
Fastighetsskötsel/förvaltare	200 000	85
Ekonomisk Förvaltning+IMD+medlemskap HSB	110 000	47
Arvode (revision+styrelse)	35 000	15
Löpande underhåll/diverse	60 000	25
Summa drift:	929 000	393

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	118 000 50

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	0
Summa skatter och avgifter:	0

*Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 047 000
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 668 080
Tillägg - varmvatten, värme & VA	385 000
Parkeringsintäkter	192 000
Summa intäkter:	2 245 080

H. Redovisning lägenheter

Lgh nr	Adress Italiengatan	Ant rok	BOA kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg kr/mån*		Andelstal	Andel av föreningslån	Balkong/ Trädgårdsplats (B resp T)
							V.vatten värme	VA			
1	Italiengatan 1	4	89	3 149 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 148m2
2	Italiengatan 3	2	61	2 535 300	43 079	3 590	527	301	0,0258	745 569	T, 59m2
3	Italiengatan 5	4	89	3 049 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 146m2
4	Italiengatan 7	4	89	3 049 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 146m2
5	Italiengatan 9	2	61	2 535 300	43 079	3 590	527	301	0,0258	745 569	T, 59m2
6	Italiengatan 11	4	89	3 199 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 148m2
7	Italiengatan 13A	3	74	2 515 200	52 260	4 355	640	366	0,0313	904 460	T, 59m2
8	Italiengatan 13B	3	73	2 362 900	51 554	4 296	631	361	0,0309	892 238	B, 15m2
9	Italiengatan 13C	2	56	2 123 800	39 548	3 296	484	277	0,0237	684 457	T, 41m2
10	Italiengatan 13D	2	55	1 921 500	38 842	3 237	475	272	0,0233	672 234	B, 12,5m2
11	Italiengatan 15A	3	74	2 515 200	52 260	4 355	640	366	0,0313	904 460	T, 47m2
12	Italiengatan 15B	3	73	2 362 900	51 554	4 296	631	361	0,0309	892 238	B, 14,5m2
13	Italiengatan 15C	2	56	2 123 800	39 548	3 296	484	277	0,0237	684 457	T, 41m2
14	Italiengatan 15D	2	55	1 921 500	38 842	3 237	475	272	0,0233	672 234	B, 12,5m2
15	Italiengatan 17A	3	74	2 515 200	52 260	4 355	640	366	0,0313	904 460	T, 47m2
16	Italiengatan 17B	3	73	2 362 900	51 554	4 296	631	361	0,0309	892 238	B, 14,5m2
17	Italiengatan 17C	2	56	2 123 800	39 548	3 296	484	277	0,0237	684 457	T, 46m2
18	Italiengatan 17D	2	55	1 921 500	38 842	3 237	475	272	0,0233	672 234	B, 13,5m2
19	Italiengatan 19A	3	81	2 736 300	57 203	4 767	700	400	0,0343	990 018	T, 76m2
20	Italiengatan 19B	3	80	2 534 000	56 497	4 708	692	395	0,0339	977 795	B, 19m2
21	Italiengatan 19C	3	74	2 465 200	52 260	4 355	640	366	0,0313	904 460	T, 47m2
22	Italiengatan 19D	3	73	2 362 900	51 554	4 296	631	361	0,0309	892 238	B, 14,5m2
23	Italiengatan 21A	3	74	2 465 200	52 260	4 355	640	366	0,0313	904 460	T, 47m2
24	Italiengatan 21B	3	73	2 362 900	51 554	4 296	631	361	0,0309	892 238	B, 14,5m2
25	Italiengatan 21C	3	81	2 736 300	57 203	4 767	700	400	0,0343	990 018	T, 77m2
26	Italiengatan 21D	3	80	2 534 000	56 497	4 708	692	395	0,0339	977 795	B, 19m2
27	Italiengatan 10	4	89	3 149 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 60m2
28	Italiengatan 12	2	61	2 435 300	43 079	3 590	527	301	0,0258	745 569	T, 42m2
29	Italiengatan 14	3	85	2 990 500	60 028	5 002	735	420	0,0360	1 038 907	T, 59m2
30	Italiengatan 16	3	85	2 990 500	60 028	5 002	735	420	0,0360	1 038 907	T, 59m2
31	Italiengatan 18	3	85	2 990 500	60 028	5 002	735	420	0,0360	1 038 907	T, 59m2
32	Italiengatan 20	4	89	3 199 700	62 853	5 238	769	440	0,0377	1 087 797	T, 98m2
32 lgh			2 362	82 242 600	1 668 080	139 007	20 417	11 667	1,0000		

Andelstalen är beräknade efter yta.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, varmvatten, VA samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren svarar för eget abonnemang avseende hushållsel.

2. Bostadsrättshavare bekostar VA, värme och varmvatten efter förbrukning, undermåtare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvm (BOA). Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och det aktuella priset på VA och fjärrvärme. Desto mer ni tvättar, diskar, duschar, använder värme osv desto mer kostar det.

3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

4. Uteplatser/balkonger upplåtelse (T=trädgårdsplats B=balkong)

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

Parkeringsintäkter

Antal	32
Kr/mån/parkering	500
Summa per år	192 000



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 362	Amortering 0,5% år 1, 0,6% år 2, 0,7% år 3, 0,8% år 4, 0,9% år 5, 1% år 6 och framåt
Kvm BR	2 362	

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
Genomsnittsränta*	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	28 869 400	28 725 053	28 552 703	28 352 834	28 126 011	27 872 877	26 757 962	25 085 589	24 249 403
KOSTNADER									
Ränta	1 053 733	1 048 464	1 042 174	1 034 878	1 026 599	1 017 360	976 666	915 624	885 103
Avskrivningar	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601
Driftkostnader	929 000	947 580	966 532	985 862	1 005 579	1 025 691	1 110 241	1 250 312	1 353 378
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	197 708	214 006
Summa kostnader	2 593 335	2 606 646	2 619 307	2 631 342	2 642 780	2 653 653	2 697 508	2 974 245	3 063 088
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	706	720	735	749	764	780	844	950	1 029
Årsavgifter	1 668 080	1 701 442	1 735 471	1 770 180	1 805 584	1 841 695	1 993 510	2 245 016	2 430 078
Tillägg - varmvatten, värme & VA	385 000	392 700	400 554	408 565	416 736	425 071	460 111	518 159	560 872
Parkeringsintäkter	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	229 458	258 407	279 708
Summa intäkter	2 245 080	2 289 982	2 335 781	2 382 497	2 430 147	2 478 750	2 683 079	3 021 582	3 270 658
Årets resultat	-348 254	-316 664	-283 525	-248 845	-212 633	-174 903	-14 430	47 337	207 570
KASSAFLÖDESKALKYL									
Årets resultat enligt ovan	-348 254	-316 664	-283 525	-248 845	-212 633	-174 903	-14 430	47 337	207 570
Återföring avskrivningar	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601
Amorteringar lån	-144 347	-172 350	-199 869	-226 823	-253 134	-278 729	-278 729	-278 729	-278 729
Amortering i % per år	0,50%	0,60%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,04%	1,11%	1,15%
Betalnetto före avs till underhållsfond	118 000	121 587	127 207	134 934	144 834	156 970	317 443	379 210	539 443
Avsättning till yttre underhåll	-118 000	-120 360	-122 767	-125 223	-127 727	-130 282	-141 021	-158 812	-171 904
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	1 227	4 440	9 711	17 107	26 688	176 422	220 397	367 539
Ingående saldo kassa	112 000								
Akkumulerat saldo kassa	230 000	351 587	478 794	613 728	758 562	915 532	1 941 630	4 545 284	6 474 755
Akkumulerad yttre underhållsfond	118 000	238 360	361 127	486 350	614 077	744 358	1 292 067	2 199 436	2 867 090



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
Genomsnittsränta	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	28 869 400	28 725 053	28 552 703	28 352 834	28 126 011	27 872 877	26 757 962	25 085 589	24 249 403
KOSTNADER									
Ränta	1 342 427	1 335 715	1 327 701	1 318 407	1 307 860	1 296 089	1 244 245	1 166 480	1 127 597
Avskrivningar	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601
Driftkostnader	929 000	947 580	966 532	985 862	1 005 579	1 025 691	1 110 241	1 250 312	1 353 378
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	197 708	214 006
Summa kostnader	2 882 029	2 893 896	2 904 834	2 914 871	2 924 040	2 932 381	2 965 088	3 225 101	3 305 582
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	706	720	735	749	764	780	844	950	1 029
Årsavgifter	1 668 080	1 701 442	1 735 471	1 770 180	1 805 584	1 841 695	1 993 510	2 245 016	2 430 078
Tillägg - varmvatten, värme & VA	385 000	392 700	400 554	408 565	416 736	425 071	460 111	518 159	560 872
Parkeringsintäkter	192 000	195 840	199 757	203 752	207 827	211 984	229 458	258 407	279 708
Summa intäkter	2 245 080	2 289 982	2 335 781	2 382 497	2 430 147	2 478 750	2 683 079	3 021 582	3 270 658
Årets resultat	636 948	-603 915	-569 052	-532 374	-493 894	-453 632	-282 009	-203 519	-34 924
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-636 948	-603 915	-569 052	-532 374	-493 894	-453 632	-282 009	-203 519	-34 924
Återföring avskrivningar	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601	610 601
Amorteringar	-144 347	-172 350	-199 869	-226 823	-253 134	-278 729	-278 729	-278 729	-278 729
Amortering i % per år	0,50%	0,60%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,04%	1,11%	1,15%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-170 694	-165 664	-158 320	-148 595	-136 426	-121 759	49 864	128 354	296 949
Avsättning till yttre underhåll	-118 000	-120 360	-122 767	-125 223	-127 727	-130 282	-141 021	-158 812	-171 904
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-288 694	-286 024	-281 087	-273 817	-264 153	-252 040	-91 157	-30 459	125 045
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	828	841	854	865	876	886	883	963	976
Ränta +2%	951	963	975	985	995	1 004	996	1 070	1 079
Inflation +1%	706	722	737	752	766	779	791	913	951
Inflation +2%	706	724	741	758	775	791	815	976	1 043



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån BOA.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband/TV efter vald leverantör.
3. Bostadsrättshavare bekostar VA, värme och varmvatten efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvm BOA och är enbart en schablon, den verkliga förbrukningen skiljer vanligtvis mycket mellan olika bostadsrättshavare beroende på individuella förbrukningsvanor (dusch, tvätt, disk, värme osv)
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektiv bostadsrättsförsäkring.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och upplåtna ytor i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona

Landskrona



Joakim Sander



Håkan Andersson



Kitt Christiansen



Charlotte Jakobsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona, 769640-5021.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona, 769640-5021

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-02-22
- Stadgar registrerade, 2021-10-27
- Fastighetsutdrag Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1, Verona 1, 2024-09-04
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Holding 2 i Västerparken AB / HSB Brf Parkhusen i Landskrona, 2024-02-01
- Köpeavtal samt köpebrev fastighet, Landskrona stad / Landskrona Florens 1 AB, 2020-11-27 resp 2023-11-28
- Transportköp fastighet, 2024-02-01
- Totalentreprenadkontrakt samt överlåtelse, Projects i Västerparken AB / Landskrona Florens 1 AB, 2024-01-15 resp 2024-02-01
- Bygglov, 2022-01-27, 2022-02-15
- Startbesked, 2022-12-12
- Energiberäkning, 2024-06-03
- Underhållsplan, 2024-08-20
- Finansieringsoffert SBAB, 2024-08-21
- Offert försäkring, 2024-06-28
- Anbud förvaltning, HSB Landskrona, 2024-07-05, 2024-07-26
- Offert insatsgaranti, Gar-Bo försäkring, 2024-08-30
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån, 2024-09-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona, 769640-5021, Landskrona kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Brantevik



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för HSB Brf Parkhusen i Landskrona, 769640-5021

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis HSB Brf Parkhusen i Landskrona, 2023-02-22
- Stadgar registrerade, 2021-10-27
- Fastighetsutdrag Landskrona Florens 1, Turin 1, Venedig 1, Verona 1, 2024-09-04
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Holding 2 i Västerparken AB / HSB Brf Parkhusen i Landskrona, 2024-02-01
- Köpeavtal fastighet, Landskrona stad / Landskrona Florens 1 AB, 2020-11-27
- Köpebrev fastighet, Landskrona stad / Landskrona Florens 1 AB, 2023-11-28
- Transportköp fastighet, 2024-02-01
- Totalentreprenadkontrakt, Projects i Västerparken AB / Landskrona Florens 1 AB, 2024-01-15
- Överlåtelse Totalentreprenadkontrakt, 2024-02-01
- Beslut bygglov Landskrona stad, 2022-01-27, 2022-02-15
- Beslut om startbesked, 2022-12-12
- Finansieringsoffert SBAB, 2024-08-21
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne gnm WTW, 2024-06-28
- Anbud förvaltning, HSB Landskrona, 2024-07-05, 2024-07-26
- Offert insatsgaranti, Gar-Bo försäkring, 2024-08-30
- Energiberäkning, erelko AB, 2024-06-03
- Underhållsplan år 2024-2074, 2024-08-20
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrå, 2024-09-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan





Fastighet/Förening: HSB:s Brf Parkhusen

Period avser: 2024 - 2074

Kontering: Underhåll

Belopp anges

inklusive moms.

HSB – där möjligheterna bor

Rubrik	Art.nr.	Artikelbenämning	Ant.	Enhet	Nästa år	Cykel	Antal under period	Atgärdat	Belopp
--------	---------	------------------	------	-------	----------	-------	--------------------	----------	--------

Det totala beloppet för HSB:s Brf Parkhusen: 8 362 028kr

Gatuhus

YU21322	Tegelfogar, Omfogning 25 % Av Ytan	518	kvm	2049	25	3	2024	495 338
YU21426	Fibercementskivor, 2 Ggr Strykning	710	kvm	2049	25	3	2024	223 650
YU22216	Stuprör, 2 Ggr Strykning	84	m	2049	25	3	2024	41 580
YU22226	Hängrännor, 2 Ggr Strykning Utsida	184	m	2049	25	3	2024	69 000
YU24326	Aluminiumfönster, Strykning Utsida, samtliga fönster	184	st	2049	25	3	2024	322 230
YU24356	Fönsterdörrar Aluminium, Strykning Utsida	40	st	2049	25	3	2024	89 250
YU25716	Dörrar, Strykning Utsida, samtliga	44	st	2034	10	6	2024	490 380
YU26236	Takplåt Aluminium Bandtäckt, 2 Ggr Strykning	423	kvm	2049	25	3	2024	214 144
YU26236	Takplåt Aluminium Bandtäckt, 2 Ggr Strykning	546	kvm	2049	25	3	2024	276 413
YU56501	Värmeledningar, Injustering, Lägenhet	1	kvm	2034	10	6	2024	23

2 222 006

Radhus

YU21322	Tegelfogar, Omfogning 25 % Av Ytan	288	kvm	2049	25	3	2024	275 400
YU21426	Fibercementskivor, 2 Ggr Strykning	100	kvm	2049	25	3	2024	31 500
YU22216	Stuprör, 2 Ggr Strykning	84	m	2049	25	3	2024	41 580
YU22226	Hängrännor, 2 Ggr Strykning Utsida	162	m	2049	25	3	2024	60 750





Fastighet/Förening: HSB:s Brf Parkhusen

Period avser: 2024 - 2074

Kontering: Underhåll

Belopp anges
inklusive moms.

HSB - där möjligheterna bor

Rubrik	Art.nr.	Artikelbenämning	Ant.	Enhet	Nästa år	Cykel	Antal under period	Atgärdat	Belopp
Det totala beloppet för HSB:s Brf Parkhusen: 8 362 028kr									
	YU24326	Aluminiumfönster, Strykning Utsida, samtliga fönster	143	st	2049	25	3	2024	250 429
	YU24356	Fönsterdörrar Aluminium, Strykning Utsida	24	st	2049	25	3	2024	53 550
	YU25716	Dörrar, Strykning Utsida, samtliga	34	st	2034	10	6	2024	378 930
	YU26236	Takplåt Aluminium Bandtäckt, 2 Ggr Strykning	574	kvm	2049	25	3	2024	290 588
	YU26236	Takplåt Aluminium Bandtäckt, 2 Ggr Strykning	562	kvm	2049	25	3	2024	284 513
	YU56501	Värmeledningar, Injustering, Lägenhet	1	kvm	2034	10	6	2024	23
									1 667 261
Övrigt									
	YU21426	Fibercementskivor, 2 Ggr Strykning	105	kvm	2049	25	3	2024	33 075
	YU22216	Stuprör, 2 Ggr Strykning	36	m	2049	25	3	2024	17 820
	YU22226	Hängrännor, 2 Ggr Strykning Utsida	72	m	2049	25	3	2024	27 000
	YU26236	Sedumtak, UC, Förråd samt MH, komplett	314	kvm	2074	25	2	2024	105 975
	YU30485	Helmålning olika områden (fasad, utrymmen etc?)	1	kvm	2042	18	3	2024	1 050
	YU5251V	Ventiler Kv-, Vv- Och Vvc-Ledn, Byte Ventiller	32	st	2044	20	3	2024	312 360
	YU5252R	Avloppsledningar, Rensning, Nät Och Mark	32	st	2034	10	6	2024	370 080
	YU5681V	Ventiler Till Radiatorer, Byte	32	st	2044	20	3	2024	360 480





Fastighet/Förening: HSB:s Brf Parkhusen

Period avser: 2024 - 2074

Kontering: Underhåll

Belopp anges

inklusive moms.

HSB – där möjligheterna bor

Rubrik	Art.nr.	Artikelbenämning	Ant.	Enhet	Nästa år	Cykel	Antal under period	Atgärdat	Belopp
Det totala beloppet för HSB:s Brf Parkhusen: 8 362 028kr									
	YU56833	Termostatventiler, Byte Känslkropp	32	st	2044	20	3	2024	41 640
	YU56834	Termostatventiler, Injustering, Radiatorventil	32	st	2034	10	6	2024	11 280
	YU57014	Ovk- Besiktning, Ft-System, Gatuhusen	20	st	2030	3	16	2024	2 400 000
	YU57024	Rensning Ventkanaler, Ft-System, Lägenheter	32	st	2027	6	9	2024	792 000
									4 472 760



Pauline Berglund

pauline@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, som intygsgivare för HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona, organisationsnummer 769640-5021.

Bakgrund

HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Urban Blücher som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Monica Johnson och Urban Blücher har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från HSB Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Landskrona om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har - joamoh beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

joamoh

Anna Viktorsson
handläggare

Verifikat

Transaktion 09222115557526299649

Dokument

Ek plan HSB BRF Parkhusen

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-09-06 16:54:40 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2024-09-09 13:18:34 CEST (+0200)

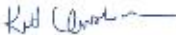
Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerare

Joakim Sander (JS) Joakim.sander@hsb.se  Signerade 2024-09-09 08:24:36 CEST (+0200)	Kitt Christiansen (KC) Kitt.Christiansen@hsb.se  Signerade 2024-09-09 08:06:50 CEST (+0200)
Charlotte Jakobsson (CJ) charlottelottaliten@gmail.com  Signerade 2024-09-06 17:22:04 CEST (+0200)	Håkan Andersson (HA) Hakan.Andersson@hsb.se  Signerade 2024-09-07 06:21:49 CEST (+0200)
Monica Johnson (MJ) mj@agidel.se  Signerade 2024-09-09 10:12:16 CEST (+0200)	Urban Blücher (UB) urbanblycher@gmail.com  Signerade 2024-09-09 13:18:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557526299649

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

