

BRF SJÖBRIS 1

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖBRIS 1****Organisationsnummer: 769639-6238****Kommun: Västerås kommun**

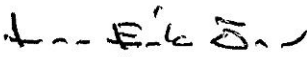
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

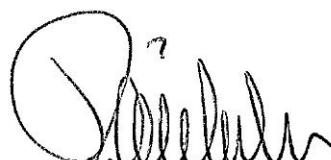
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2022-07-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖBRIS 1


Lars-Erik Örd


Torsten Falk


Per-Ake Noaksson

BRF SJÖBRIS 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöbris 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 100 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2023 och avslutas under fjärde kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under tredje kvartalet 2022 och avslutas preliminärt under fjärde kvartalet 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-07-04. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-11-19.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nautilus 1, Västerås kommun
Adress:	Poseidongatan 13-15 och Rangatan 2-4
Tomtens areal:	2 936 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 754 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 14 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra bostadshus i tre till femton våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	100 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

50 garageplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 38 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB.

Servitut

Föreningens fastighet avses att få förmån av servitut avseende väg för soptransport samt avseende väg för branduppställning.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

BRF SJÖBRIS 1**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, elrum hiss, fläktrum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Skiffer och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Stål med kodlås
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SJÖBRIS 1

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombinerad tvätt/tork eller tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning i badrum
WC	Klinker	Målat Kakel på tvätt- ställsvägg	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 427 600 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 427 600 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1980048

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 183 100 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 47 900 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 700 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	26 000 000	1	3,40%	884 000		884 000
Bottenlån	25 895 000	2	4,20%	1 087 590		1 087 590
Bottenlån	25 900 000	3	4,50%	1 165 500		1 165 500
Bottenlån	26 000 000	4	4,70%	1 222 000		1 222 000
Amortering					727 000	727 000
S:a lån	103 795 000			4 359 090	727 000	5 086 090
Insatser	149 196 000					
Upplåtelseavgifter	174 609 000					
S:a finansiering	427 600 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

5 086 090

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,2%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 080 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med 36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

203 040

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	115 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	30 000	
Administrationskostnad	15 000	
Vattenavgifter	150 000	
Värmeavgifter	360 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	330 000	
Elavgifter (hushållsel)	391 840	
Sophämtning	195 000	
Teknisk förvaltning c)	515 000	
Besiktning och service hissar d)		
Avtalsservitut	10 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	264 000	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning	30 000	
Övriga driftskostnader	60 000	
Summa driftskostnader		2 545 840
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	67 000	
		67 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 901 970
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

153 026 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 754	kvm		6 070 704
Årsavgift bredband				264 000
Årsavgift varmvatten *)				153 026
Årsavgift hushållsel *)				391 840
Hyra garage	34	st	1 600 kr/plats och mån	652 800
Hyra garage, laddplatser **)	16	st	1 800 kr/plats och mån	345 600
Hyra extra förråd	8	st	250 kr/förråd/mån	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	7 901 970
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF SJÖBRIS 1

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ²⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL I ght inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁹⁾						
	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea cirka ¹⁾				kr	%				kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
1-1001	88		4 RK	M	1 821 000	1 374 000	3 195 000	1 267 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	1 860	155	4 855	405							
1-1002	75		3 RK	M	1 608 000	1 142 000	2 750 000	1 119 000	65 429	5 452	2 640	220	68 069	5 672	1 507	126	4 015	335							
1-1003	46	14	1 RK		1 337 000	113 000	1 450 000	930 000	54 402	4 534	2 640	220	57 042	4 754	997	83	3 055	255							
1-1101	84		4 RK		1 764 000	1 386 000	3 150 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1102	85		4 RK		1 778 000	1 372 000	3 150 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1103	49		2 RK		1 181 000	869 000	2 050 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1104	43		2 RK		1 096 000	554 000	1 650 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1201	84		4 RK		1 764 000	1 531 000	3 295 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1202	85		4 RK		1 778 000	1 517 000	3 295 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1203	49		2 RK		1 181 000	769 000	1 950 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1204	43		2 RK		1 096 000	599 000	1 695 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1301	84		4 RK		1 764 000	1 586 000	3 350 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1302	85		4 RK		1 778 000	1 572 000	3 350 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1303	49		2 RK		1 181 000	914 000	2 095 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1304	43		2 RK		1 096 000	654 000	1 750 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1401	84		4 RK		1 764 000	1 731 000	3 495 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1402	85		4 RK		1 778 000	1 717 000	3 495 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1403	49		2 RK		1 181 000	869 000	2 050 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1404	43		2 RK		1 096 000	699 000	1 795 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1501	84		4 RK		1 764 000	1 786 000	3 550 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1502	85		4 RK		1 778 000	1 772 000	3 550 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1503	49		2 RK		1 181 000	914 000	2 095 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1504	43		2 RK		1 096 000	754 000	1 850 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1601	84		4 RK		1 764 000	2 086 000	3 850 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1602	85		4 RK		1 778 000	2 117 000	3 895 000	1 237 000	72 346	6 029	2 640	220	74 986	6 249	1 860	155	4 855	405							
1-1603	49		2 RK		1 181 000	1 014 000	2 195 000	822 000	48 054	4 005	2 640	220	50 694	4 225	1 272	106	3 055	255							
1-1604	43		2 RK		1 096 000	899 000	1 995 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1701	84		4 RK		1 764 000	2 831 000	4 595 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1702	70		3 RK		1 537 000	1 813 000	3 350 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335							
1-1703	64		3 RK		1 451 000	1 444 000	2 895 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335							
1-1704	43		2 RK		1 096 000	1 054 000	2 150 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1801	84		4 RK		1 764 000	2 531 000	4 295 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1802	70		3 RK		1 537 000	1 813 000	3 350 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335							
1-1803	64		3 RK		1 451 000	1 644 000	3 095 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335							
1-1804	43		2 RK		1 096 000	1 099 000	2 195 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-1901	84		4 RK		1 764 000	3 331 000	5 095 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-1902	70		3 RK		1 537 000	2 258 000	3 795 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335							
1-1903	64		3 RK		1 451 000	1 944 000	3 395 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335							
1-1904	43		2 RK		1 096 000	1 299 000	2 395 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-2001	84		4 RK		1 764 000	2 731 000	4 495 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-2002	70		3 RK		1 537 000	2 058 000	3 595 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335							
1-2003	64		3 RK		1 451 000	1 799 000	3 250 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335							
1-2004	43		2 RK		1 096 000	1 354 000	2 450 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							
1-2101	84		4 RK		1 764 000	3 331 000	5 095 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405							
1-2102	70		3 RK		1 537 000	2 458 000	3 995 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335							
1-2103	64		3 RK		1 451 000	2 144 000	3 595 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335							
1-2104	43		2 RK		1 096 000	1 399 000	2 495 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255							

LÄGENHETSTABELL

BRF SJÖBRIS 1

Nr	LÄGENHET		Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾			
	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea, cirka ¹⁾			kvm	kvm	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1-2201	84		4 RK	1,1823%	1 764 000	3 031 000	4 795 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405								
1-2202	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	2 258 000	3 795 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
1-2203	64		3 RK	0,9725%	1 451 000	1 999 000	3 450 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335								
1-2204	43		2 RK	0,7346%	1 096 000	1 499 000	2 595 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255								
1-2301	84		4 RK	1,1823%	1 764 000	3 531 000	5 295 000	1 227 000	71 776	5 981	2 640	220	74 416	6 201	1 860	155	4 855	405								
1-2302	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	2 758 000	4 295 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
1-2303	64		3 RK	0,9725%	1 451 000	2 544 000	3 995 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335								
1-2304	43		2 RK	0,7346%	1 096 000	1 399 000	2 495 000	762 000	44 596	3 716	2 640	220	47 236	3 936	1 272	106	3 055	255								
1-2401	69		3 RK	1,0201%	1 522 000	2 828 000	4 350 000	1 059 000	61 929	5 161	2 640	220	64 569	5 381	1 507	126	4 015	335								
1-2402	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	2 813 000	4 350 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
1-2403	64		3 RK	0,9725%	1 451 000	2 544 000	3 995 000	1 009 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	1 507	126	4 015	335								
2-1001	103		4 RK	1,3640%	2 035 000	2 460 000	4 495 000	1 416 000	82 803	6 900	2 640	220	85 443	7 120	1 860	155	4 855	405								
2-1002	111		5 RK	1,4592%	2 177 000	2 818 000	4 995 000	1 515 000	88 581	7 382	2 640	220	91 221	7 602	2 213	184	5 355	446								
2-1101	103		4 RK	1,3640%	2 035 000	2 260 000	4 295 000	1 416 000	82 803	6 900	2 640	220	85 443	7 120	1 860	155	4 855	405								
2-1102	54		2 RK	0,8392%	1 252 000	1 043 000	2 295 000	871 000	50 943	4 245	2 640	220	53 583	4 465	1 272	106	3 055	255								
2-1103	78		3 RK	1,1059%	1 650 000	1 345 000	2 995 000	1 148 000	67 138	5 595	2 640	220	69 778	5 815	1 507	126	4 015	335								
2-1201	103		4 RK	1,3640%	2 035 000	2 360 000	4 395 000	1 416 000	82 803	6 900	2 640	220	85 443	7 120	1 860	155	4 855	405								
2-1202	54		2 RK	0,8392%	1 252 000	1 143 000	2 395 000	871 000	50 943	4 245	2 640	220	53 583	4 465	1 272	106	3 055	255								
2-1203	78		3 RK	1,1059%	1 650 000	1 445 000	3 095 000	1 148 000	67 138	5 595	2 640	220	69 778	5 815	1 507	126	4 015	335								
2-1301	103		4 RK	1,3640%	2 035 000	2 560 000	4 595 000	1 416 000	82 803	6 900	2 640	220	85 443	7 120	1 860	155	4 855	405								
2-1302	54		2 RK	0,8392%	1 252 000	1 243 000	2 495 000	871 000	50 943	4 245	2 640	220	53 583	4 465	1 272	106	3 055	255								
2-1303	78		3 RK	1,1059%	1 650 000	1 645 000	3 295 000	1 148 000	67 138	5 595	2 640	220	69 778	5 815	1 507	126	4 015	335								
2-1401	103		4 RK	1,3640%	2 035 000	2 960 000	4 995 000	1 416 000	82 803	6 900	2 640	220	85 443	7 120	1 860	155	4 855	405								
2-1402	54		2 RK	0,8392%	1 252 000	1 398 000	2 650 000	871 000	50 943	4 245	2 640	220	53 583	4 465	1 272	106	3 055	255								
2-1403	78		3 RK	1,1059%	1 650 000	1 845 000	3 495 000	1 148 000	67 138	5 595	2 640	220	69 778	5 815	1 507	126	4 015	335								
3-1001	63		2 RK	0,9444%	1 409 000	1 286 000	2 695 000	980 000	57 331	4 778	2 640	220	59 971	4 998	1 272	106	3 055	255								
3-1002	46		2 RK	0,7628%	1 138 000	1 157 000	2 295 000	792 000	46 305	3 859	2 640	220	48 945	4 079	1 272	106	3 055	255								
3-1003	82		3 RK	1,1441%	1 707 000	2 243 000	3 950 000	1 188 000	69 457	5 788	2 640	220	72 097	6 008	1 507	126	4 015	335								
3-1101	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	1 358 000	2 895 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
3-1102	46		2 RK	0,7628%	1 138 000	912 000	2 050 000	792 000	46 305	3 859	2 640	220	48 945	4 079	1 272	106	3 055	255								
3-1103	46		2 RK	0,7628%	1 138 000	957 000	2 095 000	792 000	46 305	3 859	2 640	220	48 945	4 079	1 272	106	3 055	255								
3-1104	72		3 RK	1,0490%	1 565 000	1 430 000	2 995 000	1 089 000	63 679	5 307	2 640	220	66 319	5 527	1 507	126	4 015	335								
3-1201	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	1 558 000	3 095 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
3-1202	46		2 RK	0,7628%	1 138 000	1 057 000	2 195 000	792 000	46 305	3 859	2 640	220	48 945	4 079	1 272	106	3 055	255								
3-1203	46		2 RK	0,7628%	1 138 000	1 112 000	2 250 000	792 000	46 305	3 859	2 640	220	48 945	4 079	1 272	106	3 055	255								
3-1204	72		3 RK	1,0490%	1 565 000	1 630 000	3 195 000	1 089 000	63 679	5 307	2 640	220	66 319	5 527	1 507	126	4 015	335								
4-1001	102		4 RK	1,3539%	2 020 000	2 975 000	4 995 000	1 405 000	82 193	6 849	2 640	220	84 833	7 069	1 860	155	4 855	405								
4-1002	111		5 RK	1,4592%	2 177 000	3 318 000	5 495 000	1 515 000	88 581	7 382	2 640	220	91 221	7 602	2 213	184	5 355	446								
4-1101	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	1 658 000	3 195 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
4-1102	45		2 RK	0,7534%	1 124 000	1 126 000	2 250 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255								
4-1103	45		2 RK	0,7534%	1 124 000	1 201 000	2 325 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255								
4-1104	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	1 758 000	3 295 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
4-1201	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	1 913 000	3 450 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
4-1202	45		2 RK	0,7534%	1 124 000	1 226 000	2 350 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255								
4-1203	45		2 RK	0,7534%	1 124 000	1 301 000	2 425 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255								
4-1204	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	2 013 000	3 550 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								
4-1301	70		3 RK	1,0302%	1 537 000	2 058 000	3 595 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335								

LÄGENHETSTABELL

BRF SJÖBRIS 1

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea cirka ¹⁾	LÄGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLLEL ⁹⁾	
								kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
4-1302	45		2 RK				0,7534%	1 124 000	1 326 000	2 450 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255						
4-1303	45		2 RK				0,7534%	1 124 000	1 401 000	2 525 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255						
4-1304	70		3 RK				1,0302%	1 537 000	2 158 000	3 695 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335						
4-1401	118		5 RK				1,5259%	2 276 000	4 219 000	6 495 000	1 583 000	92 609	7 717	2 640	220	95 249	7 937	2 213	184	5 355	446						
4-1402	45		2 RK				0,7534%	1 124 000	1 571 000	2 695 000	782 000	45 735	3 811	2 640	220	48 375	4 031	1 272	106	3 055	255						
4-1403	70		3 RK				1,0302%	1 537 000	2 313 000	3 850 000	1 069 000	62 540	5 212	2 640	220	65 180	5 432	1 507	126	4 015	335						
Justering							0,0001%				10 000	-6				-6											
SUMMA	6 754	14	100				100,0000%	149 196 000	174 609 000	323 805 000	103 795 000	6 070 704		264 000		6 334 704		153 026		391 840							

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Urökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelsavtal.
Lägenhet 1-1003 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF SJÖBRIS 1

F. EKONOMISK PROGROS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2
Driftkostnadsökning (inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

2,0%
1,0%
2,0%
4,2%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
Bostäder: 231 000
Garage: 6 700
Uppräkning Fastighetsskatt per år
2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-4 359	-4 329	-4 296	-4 261	-4 223	-4 184	-3 659
Amorteringar	tkr	-727	-782	-837	-892	-947	-1 002	-1 553
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 546	-2 597	-2 649	-2 702	-2 756	-2 871	-3 500
Fastighetsskatt garage	tkr	-67	-68	-70	-71	-73	-74	-82
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-209
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 699	-7 776	-7 852	-7 926	-7 999	-8 131	-9 011
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 125	1 371

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushåll	tkr	6 880	7 018	7 158	7 301	7 447	7 596	8 386	9 260
Övriga intäkter	tkr	1 022	1 032	1 042	1 052	1 063	1 074	1 129	1 187
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 902	8 050	8 200	8 353	8 510	8 670	9 515	10 447
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	203	274	348	427	511	539	1 036	1 436

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning
till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 080	-2 080	-2 080	-2 080	-2 080	-2 080	-2 080	-2 080
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 353	-1 227	-1 098	-964	-825	-742	30	707
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.									

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF SJÖBRIS 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 699	7 776	7 852	7 926	7 999	8 131	8 479	9 011

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 0,4%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,2%
- innehåller räntenivå per 2022-06-20	3,8%
- och en reserv för ränteökning	0,4%
Total ränta i finansieringsplan	4,2%

B: Om räntenivån per 2022-06-20 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	1 661	1 649	1 637	1 623	1 609	1 594	1 505	1 394
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	203	203	203	203	203	203	203	203
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-203	-274	-348	-427	-511	-539	-1 036	-1 436
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 661	1 578	1 492	1 399	1 301	1 258	672	161

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	25	52	80	110	141	318	540

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	37 781 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	63 180 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	47 844 kr	
Lån och belåningsgrad³	15 336 kr	24%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	936 kr	
Årsavgift varmvatten	23 kr	
Årsavgift hushållsel	58 kr	
Driftskostnad	376 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	307 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	168 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	198 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	39 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 318 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sjöbris 1, med org.nr 769639-6238, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

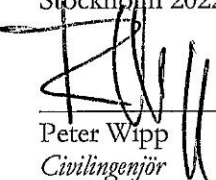
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-07-04


Peter Wipp
Civilingenjör
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-07-04

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-02-25

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2020-11-19

Ändring av anbud dat. 2022-07-01

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 100 lägenheter i fyra flerbostadshus, garage med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Nautilus 1, Västerås kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2022-07-04

Köpekontrakt gällande fastigheten Nautilus 1, Västerås kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen dat. 2022-07-04

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-05-25 samt accept dat. 2021-06-10

Uppdaterade räntor dat. 2022-06-20

Underhållsplan dat. 2022-03-14

Amorteringsplan dat. 2022-07-04

Avtal parkeringsköp dat. 2021-02-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

BR