

EKONOMISK PLAN
FÖR
BRF HAVSBRISEN I OCEANHAMNEN
HELSINGBORG KOMMUN

Org nr: 769640-6045

Innehållsförteckning		Sida
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Preliminär finansieringsplan	5
E.	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F.	Redovisning av lägenheter	7
G.	Nyckeltal	8
H.	Ekonomisk prognos	8
I.	Känslighetsanalys	9
J.	Särskilda förhållanden	10
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg och 50-årig underhållsplan.

A. Allmänna förutsättningar

Brf Havsbrisen i Oceanhamnen som registrerades hos Bolagsverket den 22 nov 2021 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 föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 57 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Vindmotorn 1 i Helsingborgs kommun.

Föreningens medlemmar har rätt att samutnyttja 37 st p-platser mot ersättning i närliggande p-hus på annan fastighet i 25 år. På föreningens fastighet finns 2 HCP-platser.

Bygglov för Vindmotorn 1 beviljades 2022-10-20.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från juni 2024 och senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas från november 2024-januari 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet och totalentreprenaden av föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i april 2024.

En 50-årig underhållsplan är upprättad och styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

Föreningen tillämpar regelverket K2 avseende avskrivning.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- och långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om kvalitetsmärkningen Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Vindmotorn 1
Kommun:	Helsingborg
Adress:	Redaregatan och Kanalgatan
Fastighetsarea:	1369 kvm
Antal byggnader:	1 st
Antal våningar:	7 våningar
Antal bostadslägenheter:	57 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3980 kvm
Antal lokaler:	1 st prel butik eller kontor
Lokalens totala area (LOA):	ca 107 kvm
Utvändig markparkering:	2 HCP

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen kommer att bestå av : Innergården

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är: Hälften (50%)

Beskrivning av föreningens hus

Husunderbyggnad:	Källare under del av hus och resterande är platta på mark
Ytterväggar:	Stomytterväggar utförs med utfackningsväggar. Ytbeklädnad: Fasadtegel och skiffer
Innerväggar:	Gips och stålreglar
Lägenhetskiljande väggar:	Betong
Bärande innerväggar:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong
Takstomme:	Betongstomme med isolering med papptak, sedumtak och solceller
Balkonger:	Betong med räcke av aluminium
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium
Fönster:	Aluminiumklätt träfönster
Invändig trappa:	Betongelement med ytbeläggning
Hiss:	Hiss Kone
Plåtarbeten:	Ytbelagd stålplåt
Installationer	
Värmesystem:	Fjärrvärme
VS:	Kommunalt
EI:	Ett abonnemang med undermätare i lägenheterna
Ventilation:	FTX-lägenhetsaggregat

Allmänna och gemensamma utrymmen

Barnvagns-/rullstolsrum:	Finns i källare och på entréplan
Cykelparkeringsplatser:	Finns i källare och på entréplan
Miljörum:	Finns på entréplan

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob/Skjutdörrsgarderob enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob/skjutdörrsgarderob enl. ritning, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, fläkt, ugn, micro, vinkyl, matavfallskvarn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin, kommod,överskåp, handdukstork, duschväggar, spegelskåp, toalettstol, bänkskiva
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegelskåp, duschvägg, toalettstol, blandare, kommod, takarmatur
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Takarmatur, förvarningssystem Pelly enl. ritning
Förråd inom lgh	Parkett	Målat	Målat	Bärlist, hängskena, hylla och klädstång och takarmatur

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	94 404 000 kr
Totalentreprenadkostnad	222 276 000 kr
Återbetalning av moms från skatteverket*	-535 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	316 195 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, pantbrev m.m

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas till totalt ca 131 446 000 kr fördelat på bostäder 129 000 000 kr (mark 29 000 000 kr, byggnad 100 000 000 kr) och lokal 2 446 000 kr (mark 537 000 kr, byggnad 1 909 000 kr).

*Beställaren beräknar att få 535 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning.

Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

Momsåterbetalningen beror på att föreningen är momspliktig för uthyrning av momspliktiga lokaler.

Om denna upphör inom 10 år kan jämkning bli aktuell.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	19 890 000	3 år	3,72%	99 450	739 908
Lån 2	19 890 000	4 år	3,65%	99 450	725 985
Lån 3	19 890 000	5 år	3,64%	99 450	723 996
Summa lån	59 670 000			298 350	2 189 889
Insatser	216 070 000				
Upplåtelsavgifter	40 455 000				
Summa Finansiering	316 195 000				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,67%. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 6 maj 2024 med en snittränta om 3,62% och en offererad amortering om 298 350 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Vindmotorn 1 omfattande 59 670 000 kr inom 59 670 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter	I genomsnitt		
Intäkter årsavgifter			
Årsavgift ¹	3 980 m ²	934 kr/m ²	3 716 789
Årsavgift Triple play	57 enheter	2 028 kr/år	115 596
Årsavgift hushållsel inkl moms		54 kr/m ²	215 000
Totalt intäkter årsavgifter			4 047 385
Intäkter övrigt			
Hysesintäkt lokal	107 m ²	2000 kr/m ²	214 000
Hysesintäkt fastighetsskatt lokal			24 460
Totalt intäkter övrigt			238 460
Totala intäkter			4 285 845
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			2 189 889
Avskrivning ²			1 847 842
Summa kapitalkostnader			4 037 731
Föreningens löpande kostnader³			
Fastighetsskötsel och städning inkl snöröjning			138 000
Filterbyte FTX-aggregat			30 000
Löpande underhåll			40 000
Gemensamhetsanläggning inkl underhåll enligt underhållsplanen			31 000
Hisskötsel ⁴			37 000
Triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			115 596
El (fastighetsel)			316 000
El (hushållsel inkl moms)			215 000
Mättjänst			14 500
Värme			205 000
Vatten			231 000
Renhållning			80 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			53 000
Ekonomisk förvaltning			63 000
Revisionsarvode			24 750
Styrelsearvode, administration mm			57 300
Summa föreningens löpande kostnader			1 651 146
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			122 000
Övrigt			
Fastighetsskatt lokal ⁶			24 460
Summa övrigt			24 460
Totala kostnader			5 835 337
Resultat			-1 549 492

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- ³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- ³ Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- ⁴ Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone.
- ⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- ⁶ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.
- ⁶ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 129 000 000 för bostadsdelen.
- ⁶ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 2 446 000 för lokaldelen.

F. Redovisning av lägenheter upplättna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets-nummer	Våningsplan	Area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och Upplåtelseavgift	Lån per igh	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel
1	A1001	1	28	1 RKFÖ	1 615 000	285 000	1 900 000	556 759	0,9331%	34 680	2 890	2 028	2 006
1	A1002	1	101	4 RKUFÖ	4 802 500	797 500	5 600 000	1 414 086	2,3698%	88 082	7 340	2 028	5 095
1	A1101	2	46	2 RKBFB	2 550 000	450 000	3 000 000	786 724	1,3185%	49 004	4 084	2 028	2 835
1	A1102	2	101	4 RKBFB	4 802 500	847 500	5 650 000	1 414 086	2,3698%	88 082	7 340	2 028	5 095
1	A1103	2	104	4 RK2BFB	6 375 000	920 000	7 295 000	1 444 345	2,4206%	89 967	7 497	2 028	5 204
1	A1104	2	72	2 RKBFB	3 825 000	675 000	4 500 000	1 048 966	1,7579%	65 339	5 445	2 028	3 780
1	A1201	3	48	2 RKBFB*	2 635 000	465 000	3 100 000	806 897	1,3523%	50 261	4 188	2 028	2 907
1	A1202	3	101	4 RKBFB	5 100 000	700 000	5 800 000	1 414 086	2,3698%	88 082	7 340	2 028	5 095
1	A1203	3	104	4 RK2BFB	6 800 000	795 000	7 595 000	1 444 345	2,4206%	89 967	7 497	2 028	5 204
1	A1204	3	107	4 RKF	7 650 000	1 850 000	9 500 000	1 474 603	2,4713%	91 852	7 654	2 028	5 313
1	A1301	4	48	2 RKBFB*	2 720 000	580 000	3 300 000	806 897	1,3523%	50 261	4 188	2 028	2 907
1	A1302	4	101	4 RKBFB	5 185 000	915 000	6 100 000	1 414 086	2,3698%	88 082	7 340	2 028	5 095
1	A1303	4	91	4 RK2BFT	7 225 000	970 000	8 195 000	1 313 224	2,2008%	81 800	6 817	2 028	4 732
1	A1304	4	107	4 RKF	7 862 500	1 637 500	9 500 000	1 474 603	2,4713%	91 852	7 654	2 028	5 313
1	A1401	5	101	4 RKBFB	5 355 000	945 000	6 300 000	1 414 086	2,3698%	88 082	7 340	2 028	5 095
1	A1402	5	57	2 RKBFT	4 207 500	742 500	4 950 000	897 672	1,5044%	55 915	4 660	2 028	3 234
1	A1403	5 och 6	110	4 RKBFT	8 925 000	1 575 000	10 500 000	1 504 862	2,5220%	93 736	7 811	2 028	5 422
1	B1001	1	55	2 RKFÖ	2 465 000	435 000	2 900 000	877 500	1,4706%	54 659	4 555	2 028	3 162
1	B1002	1	54	2 RKUF*	2 465 000	230 000	2 695 000	867 414	1,4537%	54 030	4 503	2 028	3 125
1	B1003	1	81	3 RKUFÖ	3 697 500	497 500	4 195 000	1 172 017	1,9642%	73 004	6 084	2 028	4 223
1	B1004	1	27	1 RKFÖ	1 615 000	285 000	1 900 000	546 672	0,9162%	34 052	2 838	2 028	1 970
1	B1101	2	34	1 RKBFB	1 827 500	322 500	2 150 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1102	2	94	4 RKBFB	4 505 000	795 000	5 300 000	1 343 483	2,2515%	83 684	6 974	2 028	4 841
1	B1103	2	85	3 RKBFB	3 782 500	667 500	4 450 000	1 212 362	2,0318%	75 517	6 293	2 028	4 368
1	B1104	2	34	1 RKBFB	1 827 500	322 500	2 150 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1201	3	34	1 RKBFB	1 870 000	280 000	2 150 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1202	3	94	4 RKBFB	4 590 000	860 000	5 450 000	1 343 483	2,2515%	83 684	6 974	2 028	4 841
1	B1203	3	85	3 RKBFB	3 995 000	855 000	4 850 000	1 212 362	2,0318%	75 517	6 293	2 028	4 368
1	B1204	3	34	1 RKBFB	1 870 000	330 000	2 200 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1301	4	34	1 RKBFB	1 912 500	387 500	2 300 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1302	4	94	4 RKBFB	4 675 000	875 000	5 550 000	1 343 483	2,2515%	83 684	6 974	2 028	4 841
1	B1303	4	85	3 RKBFB	4 165 000	735 000	4 900 000	1 212 362	2,0318%	75 517	6 293	2 028	4 368
1	B1304	4	34	1 RKBFB	1 912 500	387 500	2 300 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1401	5	34	1 RKBFB	1 955 000	445 000	2 400 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1402	5	94	4 RKBFB	4 845 000	955 000	5 800 000	1 343 483	2,2515%	83 684	6 974	2 028	4 841
1	B1403	5	85	3 RKBFB	4 335 000	765 000	5 100 000	1 212 362	2,0318%	75 517	6 293	2 028	4 368
1	B1404	5	34	1 RKBFB	1 955 000	445 000	2 400 000	617 276	1,0345%	38 450	3 204	2 028	2 224
1	B1501	6	94	4 RKBFB	5 015 000	885 000	5 900 000	1 343 483	2,2515%	83 684	6 974	2 028	4 841
1	B1502	6	84	3 RKBFT	5 355 000	945 000	6 300 000	1 202 276	2,0149%	74 889	6 241	2 028	4 332
1	C1001	1	44	2 RKUF	2 082 500	417 500	2 500 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1002	1	67	2 RKUF	2 890 000	410 000	3 300 000	998 534	1,6734%	62 198	5 183	2 028	3 598
1	C1101	2	71	2 RKBFB*	2 805 000	545 000	3 350 000	1 038 879	1,7410%	64 711	5 393	2 028	3 743
1	C1102	2	44	2 RKBFB	2 082 500	367 500	2 450 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1103	2	69	3 RK2BFB	2 975 000	525 000	3 500 000	1 050 983	1,7613%	65 465	5 455	2 028	3 787
1	C1201	3	71	2 RKBFB*	2 847 500	502 500	3 350 000	1 038 879	1,7410%	64 711	5 393	2 028	3 743
1	C1202	3	44	2 RKBFB	2 125 000	425 000	2 550 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1203	3	69	3 RK2BFB	3 060 000	840 000	3 900 000	1 050 983	1,7613%	65 465	5 455	2 028	3 787
1	C1301	4	71	2 RKBFB*	2 890 000	610 000	3 500 000	1 038 879	1,7410%	64 711	5 393	2 028	3 743
1	C1302	4	44	2 RKBFB	2 167 500	632 500	2 800 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1303	4	69	3 RK2BFB	3 145 000	855 000	4 000 000	1 050 983	1,7613%	65 465	5 455	2 028	3 787
1	C1401	5	71	2 RKBFB*	2 975 000	525 000	3 500 000	1 038 879	1,7410%	64 711	5 393	2 028	3 743
1	C1402	5	44	2 RKBFB	2 380 000	420 000	2 800 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1403	5	69	3 RK2BFB	3 315 000	785 000	4 100 000	1 050 983	1,7613%	65 465	5 455	2 028	3 787
1	C1501	6	71	2 RKBFB*	3 060 000	540 000	3 600 000	1 038 879	1,7410%	64 711	5 393	2 028	3 743
1	C1502	6	44	2 RKBFB	2 465 000	635 000	3 100 000	766 552	1,2847%	47 748	3 979	2 028	2 762
1	C1503	6	69	3 RK2BFB	3 485 000	615 000	4 100 000	1 050 983	1,7613%	65 465	5 455	2 028	3 787
1	C1601	7	139	5 RKBFT	11 050 000	2 950 000	14 000 000	1 821 569	3,0527%	113 464	9 455	2 028	6 563
Totalt			3980		216 070 000	40 455 000	256 525 000	59 670 000	100%	3 716 789		115 596	215 000

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd i källare, T=Terrass, Ö=Fransk balkong, V=Vinterträdgård, 2B=2 st balkonger, F*=Förråd i lägenhet

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,49 till närmaste heitall och från 0,50-0,99 uppåt till närmaste heitall.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstalet som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Vid beräkning av upplåtelseavgifterna har hänsyn tagits till lägenhetens storlek, utrustning och läge i huset samt tidpunkt för tecknande av förhandsavtal.

Förråd, balkong, terrass och uteplats ingår i upplåtelsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade. Kostnad för hushållsel är beroende av levnadsvanor. Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	79 446
Insats och upplåtelseavgift per kvm, BOA	64 454
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	14 600
Belåning per kvm, BOA år 1	14 992
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	19%
Driftskostnader per kvm BOA år 1 inkl. Triple play och hushållsel	415
Driftskostnader per kvm BOA år 1 exkl. Triple play och hushållsel	332
Årsavgift per kvm BOA år 1 inkl hushållsel och Triple play	1 017
Årsavgift per kvm BOA år 1 exkl. hushållsel och Triple play	934
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	3,67%
Fondavsättning och amortering år 1 per kvm BOA	106
Genomsnittlig fondavsättning och amortering under 20 år per kvm BOA	159

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		4 047	4 128	4 211	4 295	4 381	4 469	4 837	5 896
Hysesintäkter		238	243	248	253	258	263	285	347
Summa Intäkter		4286	4372	4459	4548	4639	4732	5122	6244
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor		2 190	2 179	2 167	2 155	2 143	2 130	2 070	1 860
Avskrivningar		1 848	1 848	1 848	1 848	1 848	1 848	1 848	1 848
Driftskostnader									
Löpande kostnader ²		1 651	1 684	1 718	1 752	1 787	1 823	1 973	2 405
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll		122	124	127	129	132	135	146	178
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt ³		24	25	25	26	26	27	29	171
SUMMA KOSTNADER		5 835	5 860	5 886	5 911	5 936	5 962	6 066	6 462
ÅRETS RESULTAT		-1 549	-1 489	-1 427	-1 363	-1 297	-1 230	-944	-218
ACK RESULTAT		-1 549	-3 038	-4 465	-5 827	-7 125	-8 355	-12 569	-18 113
AMORTERING		298	313	328	344	361	378	457	701
ÅRETS KASSAFLÖDE		172	171	220	271	322	374	592	1 106
ACK KASSALIKVIDITET⁴		172	343	563	834	1 156	1 530	3 567	12 450
YTTRE FONDEN		122	246	373	503	635	770	1 336	2 964

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

³ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 50 000 kr .

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 017	1 037	1 058	1 079	1 101	1 123	1 215	1 481
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 167	1 186	1 206	1 227	1 247	1 269	1 357	1 609
Antagen räntenivå + 2%	1 317	1 336	1 355	1 374	1 394	1 414	1 499	1 736
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 017	1 042	1 067	1 093	1 120	1 147	1 264	1 614
Antagen inflationsnivå + 2%	1 017	1 046	1 076	1 108	1 140	1 173	1 317	1 771

I årsavgiften ingår kostnad för Triple Play och hushållsel. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,67% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå	2,00%



J.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem skall erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal som är baserade på lägenhetens storlek och antal rum. Vid överskriden förfalldag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Havsbrisen i Oceanhamnen

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson



Brf. Havsbrisen

UNDERHÅLLSPLAN 2024

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige
Odinsgatan 13
411 03 Göteborg
repab@momentum.se
031-725 43 00



UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **121,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **217,00** Kr/år/UBA

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge 2024

Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

Urval:

Egenskaper: Kostnadsfaktor/lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktor/motering/lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll/lika med Ja
Företag: Företag/lika med 47
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet/lika med 2407

Startår: 2024

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering: Sammandrag

Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet

24-28

29-33

34-38

39-43

44-48

49-53

54-58

59-63

64-68

69-73

Kr/år/UBA

Evig
kostn./år/UBA

Företag

47 - PEAB

2407 Brf Havsbrisen

643

6 299

1 751

3 568

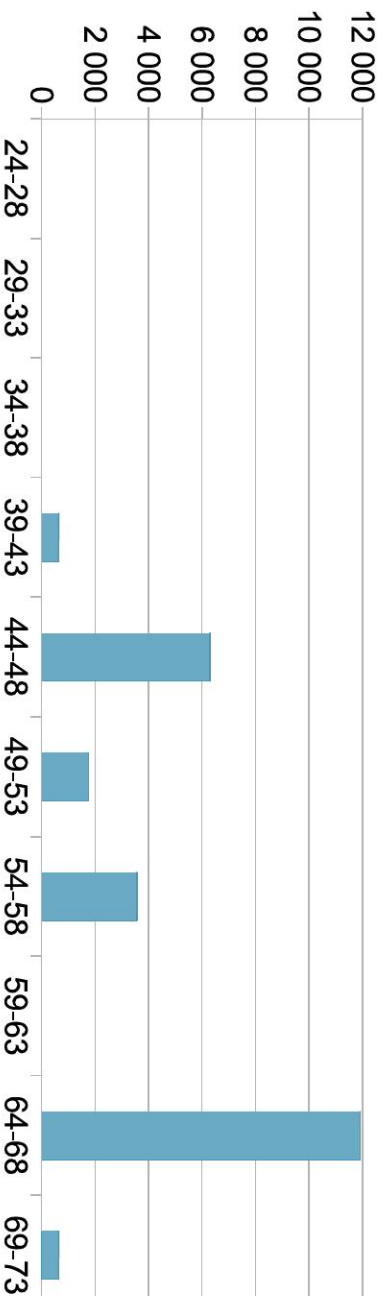
11 908

643

121

217

Underhållskostnad



Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Sida 1 (2)
ENFN - 2024-03-08 08:44:48

Urval:

Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag: Företag lika med 47
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 2407

Startår: 2024

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Krår/UBA	Evig kostn./år/UBA
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------	--------------------

Företag

47 - PEAB

Förvaltningsenhet

2407 - Bif Havsbrisen

1 Mark

12 Hårdgjorda ytor

8 86 8 86 8 1 1

16 Markkompletteringar

10 10 7 10 10 0 0

2 Utvändigt

21 Fasad

1 876 1 876 1 940 19

22 Fasadkompletteringar

543 55 3 4

23 Balkonger/skämtak

79 2 031 10 13

24 Fönster

34

25 Dörrar entreparti/portar

1 230 6 10

26 Yttertak

234 854 5 8

27 Enheter på tak

396 2 4

29 Utvändigt övrigt

1 064 1 064 11 15

3 Invändigt

30 Invändigt

388 167 388 5 6

31 Golv

31 31 31 0 4

33 Tak invändigt

55 5 0 0

35 Dörrar invändigt

382 62 382 382 6 7

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Sida 2 (2)
ENFN - 2024-03-08 08:44:48

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskrittsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsfäge2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
5 VVS												
52 Vatten och avlopp					13				13		0	16
56 Värmeanläggningar					177		9		177		2	2
57 Luftbehandling					2 598				2 598		25	32
6 EI												
60 EI							921				5	8
62 Kraft				45		203	45			45	2	3
63 Belysning						685					3	7
64 Tele				26			26			26	1	1
7 Transportanordningar												
71 Hissar											2 685	13
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				141			141			141	2	2
Summa:	0	0	0	643	6 299	1 751	3 568	0	11 908	643	121	217

Inkl Xpand

Transaktion 0922211557517070989



Signerat PE, LÅ, AW, BH, IK

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Oceanhamnen med org.nr 769640-6045, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult 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 enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2023-08-29
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-10-20
Startbesked spont, schakt och pålning	2022-11-25
Startbesked grundbalkar och bottenplatta	2023-01-11
Startbesked överbyggnad inkl källare	2023-02-28
Totalentreprenadkontrakt	2022-10-27
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2023-01-11
Köpekontrakt	2022-05-19
Tilläggsköpeskilling	2024-04-15
Offert för finansieringen av föreningen	2022-03-14
Accept av finansiering	2022-05-03
Uppdaterade räntor	2024-05-06
Protokoll extra föreningsstämma	2024-03-27
Underhållsplan	2024-03-08
Underhållsplan GA	2024-03-08
Avtal om parkeringsköp	2022-03-16
Försäkringsbrev styrelseansvar	
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557517070989

Dokument

Brf Havsbrisen i Oceanhamnen

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-05-08 15:41:44 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-05-10 08:05:14 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-05-10 08:05:14 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

lennarth.astrand@telia.com

Signerade 2024-05-09 21:41:59 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se

Signerade 2024-05-08 15:52:07 CEST (+0200)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com

Signerade 2024-05-08 19:01:20 CEST (+0200)

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se

Signerade 2024-05-09 21:15:00 CEST (+0200)

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://scrive.com/verify>

