

2018121711413

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSPRINSEN
Organisationsnummer: 769635-0920
Kommun: Malmö

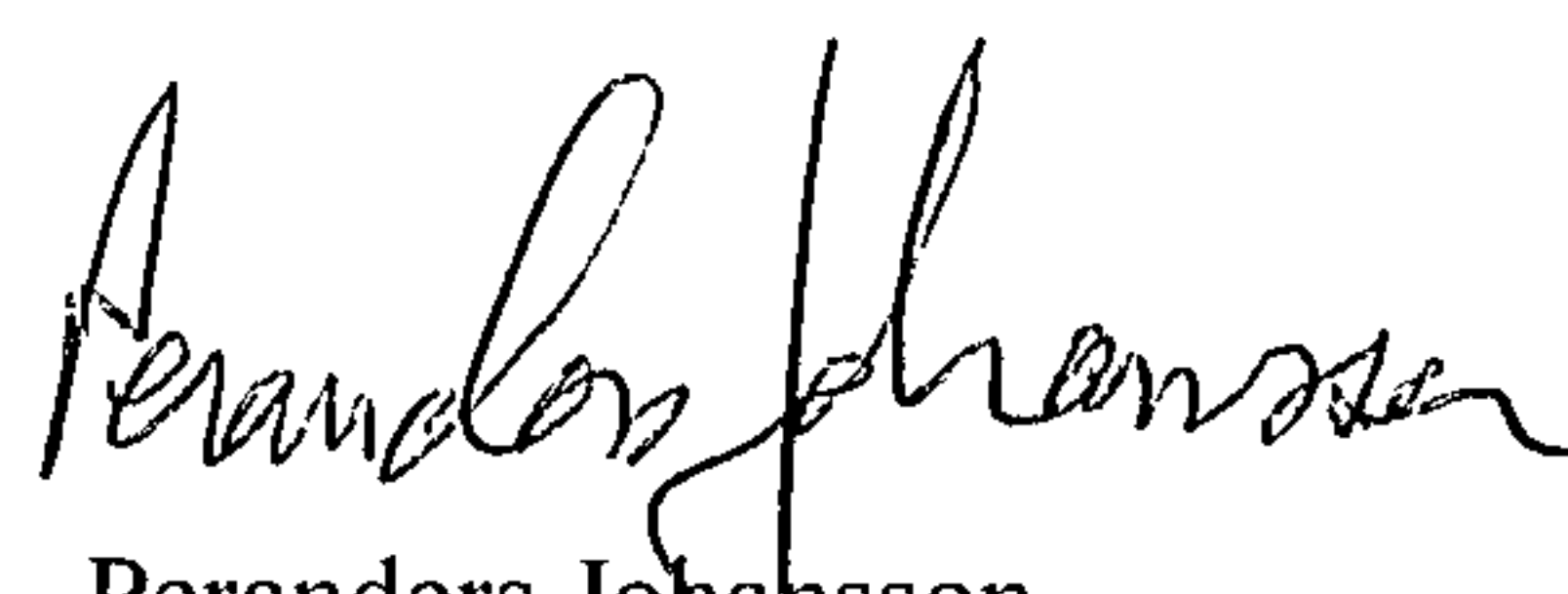
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

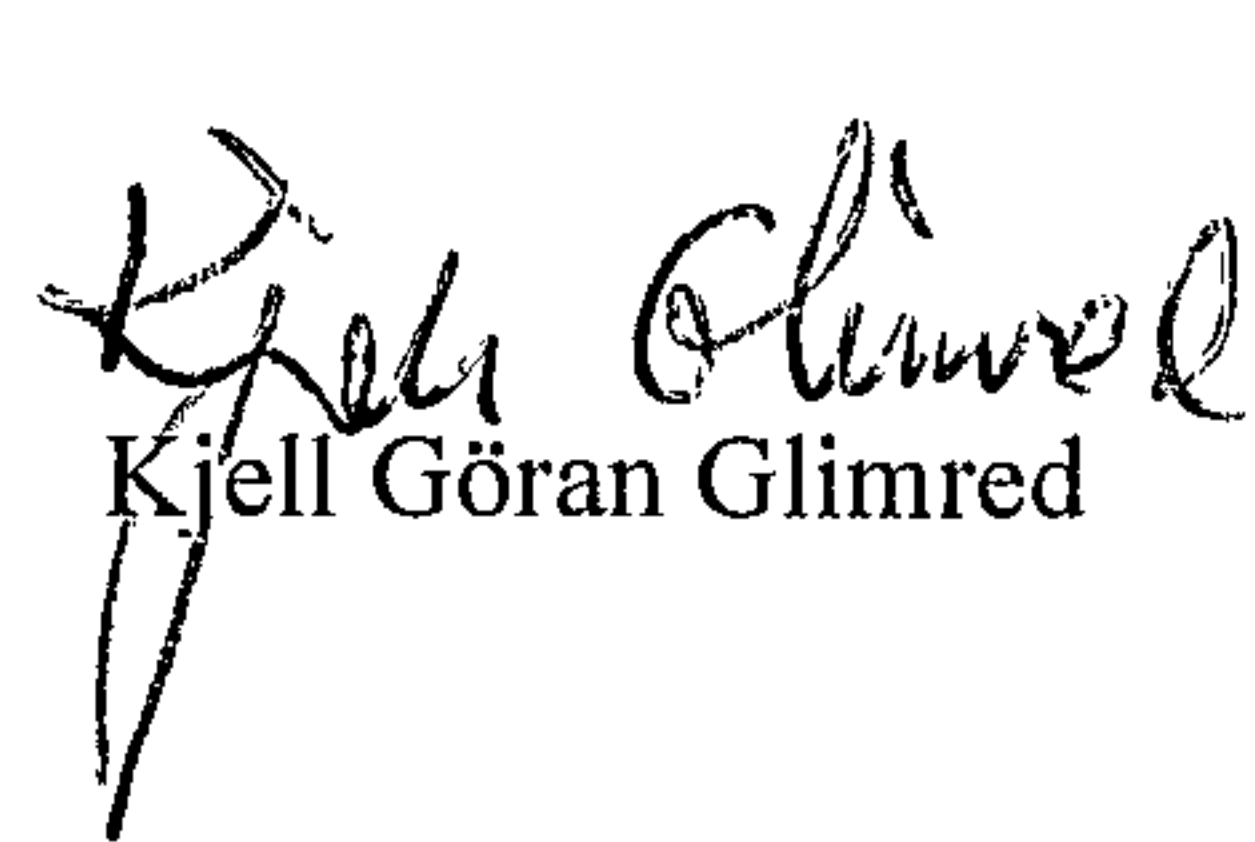
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2018-12-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSPRINSEN


Peranders Johansson


Kjell Göran Glimred


Pär Emil Wulff

BRF HAVSPRINSEN**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Havsprinsen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 87 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2020 och avslutas under kvartal 2 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2019 och avslutas under kvartal 3 2020.

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 2018-12-06. 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 skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Säljaren av fastigheten har rätt att vederlagsfritt använda Fastigheten som utställningsobjekt och referens, till och med tre (3) år efter godkänd slutbesiktning. Trädgård, källare, trapphus samt tillträdesvägar kan komma att visas upp.

Bygglov beviljades 2017-06-22.

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

Säkerhet och återbetalning av förskott har utfärdats av Gar-Bo Försäkring AB till ett belopp av 8 700 000

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Dockporten 7, Malmö
Adress:	Dockgatan 31,33, 35, 37, 39, 41, 43
Tomtens areal:	ca 3081 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 335 kvm
Lokalarea:	ca 76 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	87 st

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

BRF HAVSPRINSEN

Parkering

- 59 parkeringsplatser i underjordiskt garage, varav 8 st med möjlighet till laddning av elbil (220 v standard uttag)
- 7 öppna parkeringsplatser i lokalgata söder om fastigheten i GA med Dockporten 4 (timparkering)
 - 2 öppna parkeringsplatser i lokalgata norr om fastigheten i GA med Dockporten 8 (timparkering)
 - 2 öppna parkeringsplatser i lokalgata norr om fastigheten i GA med Dockporten 8 (avsedda för Bilpool)
- Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet i trapphus 2 (lokalen är planerad för butik alt. kontor).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende nyttjanderätt för grund- och ytvatten

Gemensamhetsanläggning/ar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende nedan angivna anläggningar inom kvarteret Dockporten och området Dockan:

1. Västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar
2. Bro över småbåtshamnen (f.d. torrdockan) inkl. belysning
3. Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr om fastigheten,
4. Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar söder om fastigheten,
5. Belysning på Västra Dockpromenaden och på tvärgatorna, samt ev. andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Småbåtshamn

En småbåtshamn utförs i fd torrdockan. Småbåtshamnen kommer att utföras och bekostas av Dockan Exploatering AB. Småbåtshamnen kommer att byggas ut successivt i takt med utbyggnaden av området Dockan. Dockan Exploatering AB skall under utbyggnadstiden äga och förvalta småbåtshamnen.

Separata nyttjanderättsavtal rörande upplåtelse av båtplatserna kommer att träffas mellan Dockan Exploatering AB och respektive båtägare. Båtplatser skall i första hand upplåtas till bostadsrättshavare inom området Dockan.

Dockan Exploatering AB svarar för kostnader för drift och erhåller samtliga intäkter av småbåtshamnen, intill dess att området Dockan är utbyggt och småbåtshamnen överlåtits till annan förvärvare.

Då utbyggnaden av planområdet och utförandet av småbåtshamnen är slutförda skall Dockan Exploatering AB överlåta småbåtshamnen. Förvärvare kan vara en samfällighetsförening med deltagande fastigheter inom området Dockan, varvid småbåtshamnen inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, eller en separat båtklubb (ideell förening där medlemmarna utgörs av båtägare vilka innehar båtplats i småbåtshamnen). Även andra förvärvare kan provas om det är ändamålsenligt.

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 HAVSPRINSEN**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 och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gästlägenhet

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, rullstols- och barnvagnsförråd och städtrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Stödpålar av betong under bottenplatta av betong
Stomme:	Betong /stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpapp. Delar av tak är belagda med Sedum.
Trappor:	Betong, smidesräcken med ekhandledare
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda fönster / fönsterdörrar av trä.
Balkonger:	Betong räcken av perforerad plåt
Entrépartier:	Aluminium och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX), separat aggregat

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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



BRF HAVSPRINSEN

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 kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i lgh < 55 kvm Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för pentry
RWC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Undertak av ljudabsorbenter	WC-stol Handfat HKP handtag



BRF HAVSPRINSEN**Försäkring**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	500 000 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	500 000 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde	1280030
Taxeringsvärde bostäder ca	197 000 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	1 700 tkr
Taxeringsvärde garage ca	6 500 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	19 000 000	1	2,80%	532 000		532 000
Bottenlån	20 000 000	2	3,00%	600 000		600 000
Bottenlån	20 000 000	3	3,20%	640 000		640 000
Bottenlån	20 000 000	4	3,40%	680 000		680 000
Bottenlån	19 000 000	5	3,60%	684 000		684 000
Amortering					588 000	588 000
S:a lån	98 000 000			3 136 000	588 000	3 724 000
Insatser	222 007 000					
Upplåtelseavgifter	179 993 000					
S:a finansiering	500 000 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) 3 724 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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: 3,2%
- 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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 150 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 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 222 330

Az KG

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	97 600	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000	
Vattenavgifter	310 000	
Värmeavgifter	550 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	260 000	
Sophämtning (hushållssopor)	91 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning c)	240 000	
Besiktning av hissar	48 000	
Gemensamhetsanläggning Dockpromenad och stickgator d)	30 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	229 680	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll	10 000	
Diverse inkl. jour	60 000	
Summa driftskostnader		2 078 955
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	65 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	15 000	
		80 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 105 285
--	------------------

- 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
136 039 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 30 000 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	7 335	kvm	4 723 994
Årsavgift bredband			229 680
Årsavgift varmvatten			136 039
Hyra uthyrningslokaler *)	76	kvm	1 500 kr/kvm och år 114 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			15 000
Hyra garage	59	st	1 100 kr/plats och mån 778 800
Hyra garage (elbil)	8	st	250 kr/plats och mån 24 000
Avgift öppna p-platser	9	st	300 kr/plats och mån 32 400
Outhyrda garageplatser			1% av total intäkt garage -8 028
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal			45 000

Hyra extra förråd	8 st	150 kr/förråd/mån	14 400
-------------------	------	-------------------	--------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 105 285
--	------------------

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

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2018121711421

AK KA

LÄGENHETSTABELL

BRF HAVSPRINSEN

Nr	Boarea,		LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		
	cirka ¹⁾	kvm	Biarea	Storlek ²⁾			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	108			5 RK			1,4045%	3 118 000	2 682 000	5 800 000	66 347	5 529	2 640	220	68 987	5 749				2 083	
11002	97			4 RK	M		1,2828%	2 848 000	2 852 000	5 700 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270				1 752	
11003	82			3 RK	M		1,1238%	2 495 000	1 105 000	3 600 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644				1 420	
11004	55			2 RK			0,8333%	1 850 000	250 000	2 100 000	39 365	3 280	2 640	220	42 005	3 500				1 199	
11101	111			5 RK			1,4328%	3 181 000	2 819 000	6 000 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861				2 083	
11102	97			4 RK			1,2828%	2 848 000	2 652 000	5 500 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270				1 752	
11103	90			4 RK			1,2175%	2 703 000	2 097 000	4 800 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013				1 752	
11104	65			2 RK			0,9459%	2 100 000	500 000	2 600 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944				1 199	
11201	111			5 RK			1,4328%	3 181 000	3 019 000	6 200 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861				2 083	
11202	97			4 RK			1,2828%	2 848 000	2 852 000	5 700 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270				1 752	
11203	90			4 RK			1,2175%	2 703 000	2 197 000	4 900 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013				1 752	
11204	65			2 RK			0,9459%	2 100 000	600 000	2 700 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944				1 199	
11301	111			5 RK			1,4328%	3 181 000	3 219 000	6 400 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861				2 083	
11302	97			4 RK			1,2828%	2 848 000	3 052 000	5 900 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270				1 752	
11303	90			4 RK			1,2175%	2 703 000	2 297 000	5 000 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013				1 752	
11304	65			2 RK			0,9459%	2 100 000	650 000	2 750 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944				1 199	
11401	111			5 RK			1,4328%	3 181 000	3 419 000	6 600 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861				2 083	
11402	97			4 RK			1,2828%	2 848 000	3 252 000	6 100 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270				1 752	
11403	90			4 RK			1,2175%	2 703 000	2 397 000	5 100 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013				1 752	
11404	65			2 RK			0,9459%	2 100 000	700 000	2 800 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944				1 199	
11501	134			5 RK			1,6481%	3 659 000	7 341 000	11 000 000	77 858	6 488	2 640	220	80 498	6 708				2 083	
11502	99			4 RK			1,3018%	2 890 000	4 310 000	7 200 000	61 495	5 125	2 640	220	64 135	5 345				1 752	
11601	134			5 RK			1,6481%	3 659 000	8 841 000	12 500 000	77 858	6 488	2 640	220	80 498	6 708				2 083	
21001	52			2 RK			0,8054%	1 788 000	12 000	1 800 000	38 046	3 171	2 640	220	40 686	3 391				1 199	
21002	71			3 RK	M		1,0207%	2 266 000	934 000	3 200 000	48 217	4 018	2 640	220	50 857	4 238				1 420	
21101	54			2 RK			0,8238%	1 829 000	471 000	2 300 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463				1 199	
21102	74			3 RK			1,0486%	2 328 000	872 000	3 200 000	49 537	4 128	2 640	220	52 177	4 348				1 420	
21103	96			4 RK			1,2734%	2 827 000	1 573 000	4 400 000	60 155	5 013	2 640	220	62 795	5 233				1 752	
21104	81			3 RK			1,1144%	2 474 000	976 000	3 450 000	52 643	4 387	2 640	220	55 283	4 607				1 420	
21201	54			2 RK			0,8238%	1 829 000	571 000	2 400 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463				1 199	
21202	74			3 RK			1,0486%	2 328 000	972 000	3 300 000	49 537	4 128	2 640	220	52 177	4 348				1 420	
21203	96			4 RK			1,2734%	2 827 000	1 773 000	4 600 000	60 155	5 013	2 640	220	62 795	5 233				1 752	
21204	81			3 RK			1,1144%	2 474 000	1 126 000	3 600 000	52 643	4 387	2 640	220	55 283	4 607				1 420	
21301	54			2 RK			0,8238%	1 829 000	621 000	2 450 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463				1 199	
21302	74			3 RK			1,0486%	2 328 000	1 072 000	3 400 000	49 537	4 128	2 640	220	52 177	4 348				1 420	
21303	96			4 RK			1,2734%	2 827 000	1 873 000	4 700 000	60 155	5 013	2 640	220	62 795	5 233				1 752	
21304	81			3 RK			1,1144%	2 474 000	1 226 000	3 700 000	52 643	4 387	2 640	220	55 283	4 607				1 420	
21401	54			2 RK			0,8238%	1 829 000	671 000	2 500 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463				1 199	
21402	74			3 RK			1,0486%	2 328 000	1 172 000	3 500 000	49 537	4 128	2 640	220	52 177	4 348				1 420	
21403	96			4 RK			1,2734%	2 827 000	1 973 000	4 800 000	60 155	5 013	2 640	220	62 795	5 233				1 752	
21404	81			3 RK			1,1144%	2 474 000	1 326 000	3 800 000	52 643	4 387	2 640	220	55 283	4 607				1 420	
21501	96			4 RK			1,2734%	2 827 000	4 173 000	7 000 000	60 155	5 013	2 640	220	62 795	5 233				1 752	
21502	103			4 RK			1,3391%	2 973 000	5 027 000	8 000 000	63 261	5 272	2 640	220	65 901	5 492				1 752	

 KG

LÄGENHETSTABELL

BRF HAVSPRINSEN

Nr	LÄGENHET			Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾			%	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr		
31001	51		2 RK	0,7959%	1 767 000	233 000	2 000 000	37 599	3 133	2 640	220	40 239	3 353	1 199		
31002	74		3 RK	1,0486%	2 328 000	1 572 000	3 900 000	49 537	4 128	2 640	220	52 177	4 348	1 420		
31003	75		3 RK	1,0581%	2 349 000	951 000	3 300 000	49 983	4 165	2 640	220	52 623	4 385	1 420		
31004	76		3 RK	1,0675%	2 370 000	530 000	2 900 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 420		
31101	54		2 RK	0,8238%	1 829 000	471 000	2 300 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463	1 199		
31102	82		3 RK	1,1238%	2 495 000	1 905 000	4 400 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 420		
31103	76		3 RK	1,0675%	2 370 000	1 080 000	3 450 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 420		
31104	79		3 RK	1,0955%	2 432 000	1 118 000	3 550 000	51 750	4 313	2 640	220	54 390	4 533	1 420		
31201	54		2 RK	0,8238%	1 829 000	721 000	2 550 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463	1 199		
31202	82		3 RK	1,1238%	2 495 000	2 005 000	4 500 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 420		
31203	76		3 RK	1,0675%	2 370 000	1 230 000	3 600 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 420		
31204	79		3 RK	1,0955%	2 432 000	1 268 000	3 700 000	51 750	4 313	2 640	220	54 390	4 533	1 420		
31301	54		2 RK	0,8238%	1 829 000	771 000	2 600 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463	1 199		
31302	82		3 RK	1,1238%	2 495 000	2 105 000	4 600 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 420		
31303	76		3 RK	1,0675%	2 370 000	1 330 000	3 700 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 420		
31304	79		3 RK	1,0955%	2 432 000	1 368 000	3 800 000	51 750	4 313	2 640	220	54 390	4 533	1 420		
31401	54		2 RK	0,8238%	1 829 000	821 000	2 650 000	38 919	3 243	2 640	220	41 559	3 463	1 199		
31402	82		3 RK	1,1238%	2 495 000	2 205 000	4 700 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 420		
31403	76		3 RK	1,0675%	2 370 000	1 430 000	3 800 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 420		
31404	79		3 RK	1,0955%	2 432 000	1 468 000	3 900 000	51 750	4 313	2 640	220	54 390	4 533	1 420		
31501	89		3 RK	1,1892%	2 640 000	4 260 000	6 900 000	56 175	4 681	2 640	220	58 815	4 901	1 420		
31502	88		3 RK	1,1797%	2 619 000	3 781 000	6 400 000	55 729	4 644	2 640	220	58 369	4 864	1 420		
41001	55		2 RK	0,8333%	1 850 000	450 000	2 300 000	39 365	3 280	2 640	220	42 005	3 500	1 199		
41002	82	M	3 RK	1,1238%	2 495 000	1 305 000	3 800 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 420		
41003	97	M	4 RK	1,2828%	2 848 000	2 952 000	5 800 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270	1 752		
41004	108		5 RK	1,4045%	3 118 000	2 582 000	5 700 000	66 347	5 529	2 640	220	68 987	5 749	2 083		
41101	65		2 RK	0,9459%	2 100 000	600 000	2 700 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944	1 199		
41102	90		4 RK	1,2175%	2 703 000	2 097 000	4 800 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013	1 752		
41103	97		4 RK	1,2828%	2 848 000	2 652 000	5 500 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270	1 752		
41104	111		5 RK	1,4328%	3 181 000	2 719 000	5 900 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861	2 083		
41201	65		2 RK	0,9459%	2 100 000	700 000	2 800 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944	1 199		
41202	90		4 RK	1,2175%	2 703 000	2 197 000	4 900 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013	1 752		
41203	97		4 RK	1,2828%	2 848 000	2 852 000	5 700 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270	1 752		
41204	111		5 RK	1,4328%	3 181 000	2 919 000	6 100 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861	2 083		
41301	65		2 RK	0,9459%	2 100 000	750 000	2 850 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944	1 199		
41302	90		4 RK	1,2175%	2 703 000	2 297 000	5 000 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013	1 752		
41303	97		4 RK	1,2828%	2 848 000	3 052 000	5 900 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270	1 752		
41304	111		5 RK	1,4328%	3 181 000	3 119 000	6 300 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861	2 083		
41401	65		2 RK	0,9459%	2 100 000	800 000	2 900 000	44 685	3 724	2 640	220	47 325	3 944	1 199		
41402	90		4 RK	1,2175%	2 703 000	2 397 000	5 100 000	57 516	4 793	2 640	220	60 156	5 013	1 752		
41403	97		4 RK	1,2828%	2 848 000	3 252 000	6 100 000	60 601	5 050	2 640	220	63 241	5 270	1 752		
41404	111		5 RK	1,4328%	3 181 000	3 319 000	6 500 000	67 687	5 641	2 640	220	70 327	5 861	2 083		
41501	87		3 RK	1,1707%	2 599 000	4 001 000	6 600 000	55 303	4 609	2 640	220	57 943	4 829	1 420		

 KB

LÄGENHETSTABELL

BRF HAVSPRINSEN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark				Andelstal ³⁾ %	LGH	per mån kr	BREDBAND ⁴⁾ kr	per mån kr	exkl varmvatten kr	per mån kr	VARMVATTEN ⁵⁾ kr
41502	134		5 RK		1,6481%	3 659 000	8 841 000	12 500 000	77 858	6 488	2 640	220	80 498	6 708	2 083
Justering					0,0016%				0				0		
SUMMA	7 335	0	87		100,0000%	222 007 000	179 993 000	402 000 000	4 723 994		229 680		4 953 674		136 039

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna abonnemang/månadsavgift. Även dragning av koppartråd från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten ska ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong alternativt balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Lägenheterna (1-1004, 2-1001, 3-1001, 3-1004, 4-1001, 3-1101) har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF HAVSPRINSEN

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,20%

Taxeringsvärde FFT 2020, tkr

Bostäder:	213 200	Uppräkning Fastighetsskatt	
Garage:	6 500	per år	
Uthyrningslokaler:	1 500	2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-3 136	-3 117	-3 097	-3 074	-3 050	-3 024	-2 867	-2 665
Amorteringar	tkr	-588	-644	-700	-756	-812	-868	-1 149	-1 429
Driftskostnader inkl. löpande underhåll	tkr	-2 079	-2 121	-2 163	-2 206	-2 250	-2 295	-2 535	-2 800
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-80	-82	-83	-85	-87	-88	-98	-108
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-166
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 883	-5 964	-6 043	-6 121	-6 199	-6 275	-6 649	-7 168
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	694	708	722	736	751	766	846	934

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	5 090	5 192	5 296	5 402	5 510	5 620	6 205	6 851
Övriga intäkter	tkr	1 016	1 026	1 036	1 046	1 056	1 067	1 122	1 179
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 106	6 218	6 332	6 448	6 566	6 687	7 327	8 030
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	223	254	289	327	367	412	678	862

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	223	477	766	1 093	1 460	1 872	4 699	8 940
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	222	444	666	888	1 110	1 332	2 442	3 552

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150
Summa avskrivning		-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 561	-1 474	-1 383	-1 289	-1 193	-1 092	-545	-81
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	-----

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

BRF HAVSPRINSEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 883	5 964	6 043	6 121	6 199	6 323	6 702	7 226

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-10-26 ökar med 1,9%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,2%
- innehåller räntenivå per 2018-10-26	1,3%	
- och en reserv för ränteökning	1,9%	
Total ränta i finansieringsplan		3,2%

B: Om räntenivån per 2018-10-26 ökar med 2% , dvs ca 0,1% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	98	97	97	96	95	95	90	83
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	222	222	222	222	222	222	222	222
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-223	-254	-289	-327	-367	-364	-625	-804
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	97	65	30	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	21	43	66	90	115	260	441
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----

Ar
LC
Q1

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	40 810 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde ³	67 467 kr
Insats och upplåtelseavgift	54 806 kr
Lån	13 361 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	675 kr
Årsavgift varmvatten	19 kr
Driftskostnad ³	281 kr
Kassaflöde ³	30 kr
Avskrivning ³	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering ^{3,4}	117 kr
Fondavsättning och amortering ^{3,4}	147 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år ³	71 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 12 252 kvm.
² Med kvm avses upplåten boarea.
³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.
⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

AV KB

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 6 december 2018 för bostadsrättsföreningen Havsprinsen, org. nr: 769635-0920.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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.

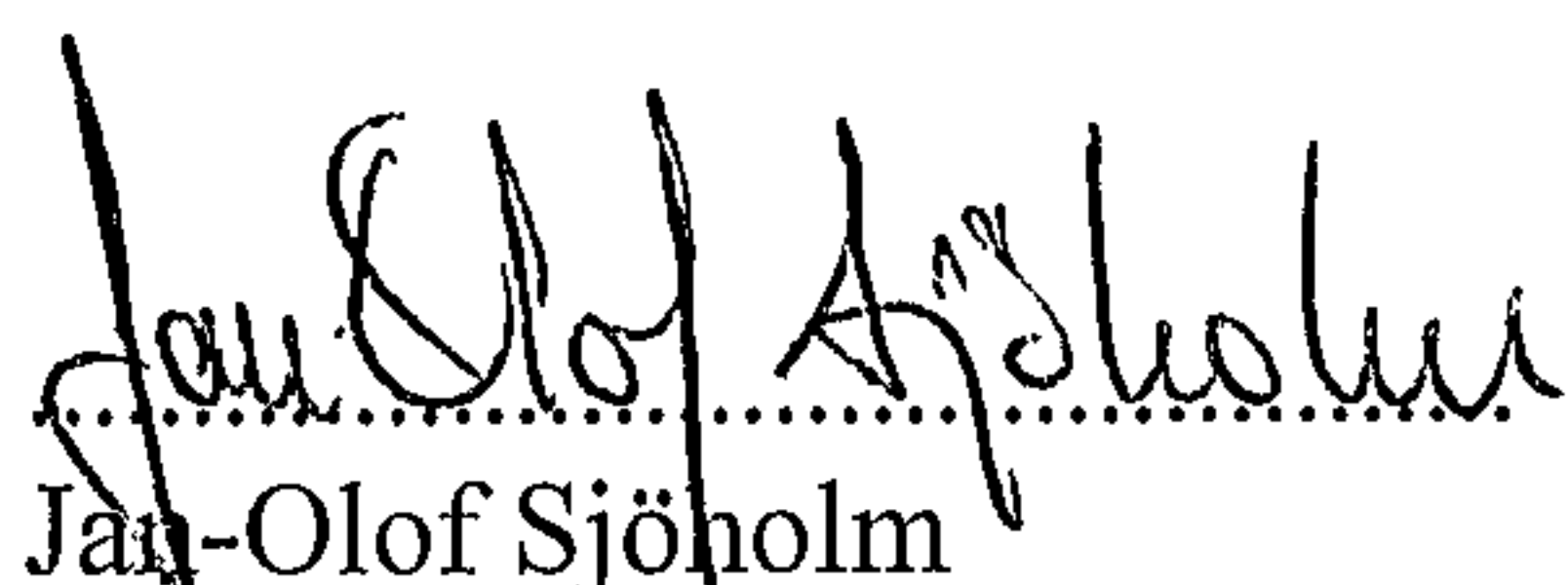
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 december 2018

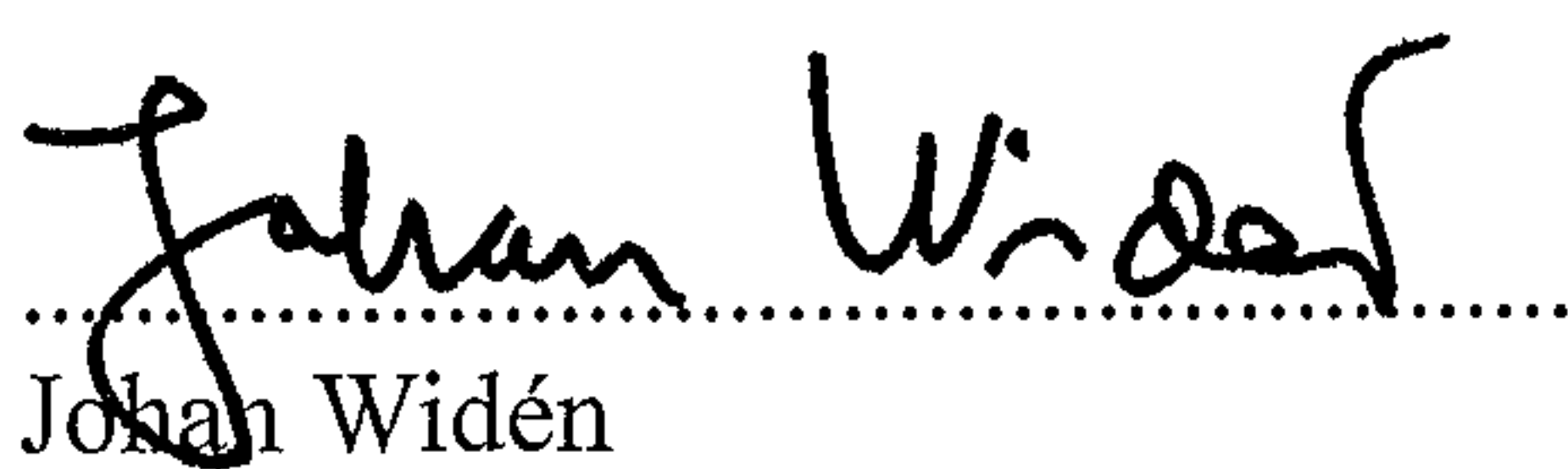


Jan-Olof Sjöholm

Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A

112 21 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ. ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61 3 tr

112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-07 för Brf Havsprinsen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-07-07
2. Registreringsbevis	2017-08-08
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-12-06
4. Köpekontrakt för marken	2018-12-06
5. Kreditoffert SEB	2017-08-16
6. Indikativa räntor per 2018-10-29	2018-10-29
7. Exploateringsavtal utan bilagor	2002-10-02-
8. Utdrag från fastighetsregistret	2018-01-04
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2017-06-22
11. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
12. Underhållsplan	2018-01-26
13. Ritning A-40-1-2092	2018-01-31
14. Bekräftelse av BTA	2018-01-17

fel