

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

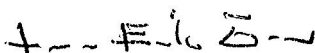
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 2023-06-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖBRIS 1

  
Lars-Erik Örde

  
Torsten Falk

  
Per-Åke Noaksson

## 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 föreningens hus, om marken ska användas som komplement 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 startade under tredje kvartalet 2022 och pågår löpande under 2023, 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 samt tillägg till entreprenadkontrakt daterat 2023-06-16. 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.

### 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, städtrum 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 frånluftventilation 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 ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	427 600 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>427 600 000 kr</b>

### 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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	25 948 750	1	5,20%	1 349 335	-259 488		1 089 848
Bottenlån	25 948 750	2	5,00%	1 297 438	-259 488		1 037 951
Bottenlån	25 948 750	3	4,80%	1 245 540	-259 488		986 053
Bottenlån	25 948 750	4	4,80%	1 245 540	-259 488		986 053
Amortering						727 000	727 000
S:a lån	103 795 000			5 137 853	-1 037 950	727 000	4 826 903
Insatser	149 196 000						
Upplåtelseavgifter	174 609 000						
<b>S:a finansiering</b>	<b>427 600 000</b>						

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****4 826 903**

- 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: 4,95%  
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.
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,2%, 2 år = 4,00%, 3 år = 3,80% och 4 år = 3,80%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

**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:

2 005 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 2021 med 35 623 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)	285 000	
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	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 500 840</b>
<b>Likviditetsreserv</b>		<b>40 000</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	67 000	
		<b>67 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>7 637 783</b>
--	------------------

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		5 806 517
Årsavgift bredband				264 000
Årsavgift varmvatten *)				153 026
Årsavgift hushållsel *)				391 840
Hyra garage	34	st	1 600	kr/plats och : 652 800
Hyra garage, laddplatser **)	16	st	1 800	kr/plats och : 345 600
Hyra extra förråd	8	st	250	kr/förråd/må 24 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>7 637 783</b>
--	------------------

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.

\*\*) Cirka 32% av projektets garage- och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Bjäre Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET <sup>6)</sup>	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1-1001	88	4 RK	M	1,2205%	1 821 000	1 374 000	3 195 000	1 267 000	70 871	5 906	2 640	220	73 511	6 126	1 860	155	4 855	405			
1-1002	75	3 RK	M	1,0778%	1 608 000	1 142 000	2 750 000	1 119 000	62 581	5 215	2 640	220	65 221	5 435	1 507	126	4 015	335			
1-1003	46	1 RK		0,8961%	1 337 000	113 000	1 450 000	930 000	52 034	4 336	2 640	220	54 674	4 556	997	83	3 055	255			
1-1101	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	1 386 000	3 150 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1102	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	1 372 000	3 150 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1103	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	869 000	2 050 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1104	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	554 000	1 650 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1201	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	1 531 000	3 295 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1202	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	1 517 000	3 295 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1203	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	769 000	1 950 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1204	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	599 000	1 695 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1301	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	1 586 000	3 350 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1302	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	1 572 000	3 350 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1303	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	914 000	2 095 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1304	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	654 000	1 750 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1401	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	1 731 000	3 495 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1402	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	1 717 000	3 495 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1403	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	869 000	2 050 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1404	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	699 000	1 795 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1501	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	1 786 000	3 550 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1502	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	1 772 000	3 550 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1503	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	914 000	2 095 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1504	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	754 000	1 850 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1601	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	2 086 000	3 850 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1602	85	4 RK		1,1917%	1 778 000	2 117 000	3 895 000	1 237 000	69 197	5 766	2 640	220	71 837	5 986	1 860	155	4 855	405			
1-1603	49	2 RK		0,7916%	1 181 000	1 014 000	2 195 000	822 000	45 963	3 830	2 640	220	48 603	4 050	1 272	106	3 055	255			
1-1604	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	899 000	1 995 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1701	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	2 831 000	4 595 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1702	70	3 RK		1,0302%	1 537 000	1 813 000	3 350 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335			
1-1703	64	3 RK		0,9725%	1 451 000	1 444 000	2 895 000	1 009 000	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335			
1-1704	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 054 000	2 150 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1801	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	2 531 000	4 295 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1802	70	3 RK		1,0302%	1 537 000	1 813 000	3 350 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335			
1-1803	64	3 RK		0,9725%	1 451 000	1 644 000	3 095 000	1 009 000	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335			
1-1804	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 099 000	2 195 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-1901	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	3 331 000	5 095 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-1902	70	3 RK		1,0302%	1 537 000	2 258 000	3 795 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335			
1-1903	64	3 RK		0,9725%	1 451 000	1 944 000	3 395 000	1 009 000	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335			
1-1904	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 299 000	2 395 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-2001	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	2 731 000	4 495 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-2002	70	3 RK		1,0302%	1 537 000	2 058 000	3 595 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335			
1-2003	64	3 RK		0,9725%	1 451 000	1 799 000	3 250 000	1 009 000	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335			
1-2004	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 354 000	2 450 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255			
1-2101	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	3 331 000	5 095 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	1 860	155	4 855	405			
1-2102	70	3 RK		1,0302%	1 537 000	2 458 000	3 995 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335			

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Boarea, Biare Storlek <sup>2)</sup> Mart	LÄGENHET	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE OCH LÅN PER		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	per mått			
						AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH	BREDBAND <sup>5)</sup>						Lgh inkl bredband	VARMVATTEN <sup>6)</sup> HUSHÅLLEL <sup>6)</sup>	
				%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			
1-2103	64	3 RK		0,9725%	1 451 000	2 144 000	3 595 000	1 009 000	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335
1-2104	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 399 000	2 495 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	1 272	106	3 055	255
1-2201	84	4 RK		1,1823%	1 764 000	3 031 000	4 795 000	1 227 000	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	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	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335
1-2204	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 499 000	2 595 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	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	68 653	5 721	2 640	220	71 293	5 941	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	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	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335
1-2304	43	2 RK		0,7346%	1 096 000	1 399 000	2 495 000	762 000	42 655	3 555	2 640	220	45 295	3 775	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	59 234	4 936	2 640	220	61 874	5 156	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	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	56 471	4 706	2 640	220	59 111	4 926	1 507	126	4 015	335
2-1001	103	4 RK	M	1,3640%	2 035 000	2 460 000	4 495 000	1 416 000	79 200	6 600	2 640	220	81 840	6 820	1 860	155	4 855	405
2-1002	111	5 RK	M	1,4592%	2 177 000	2 818 000	4 995 000	1 515 000	84 726	7 061	2 640	220	87 366	7 281	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	79 200	6 600	2 640	220	81 840	6 820	1 860	155	4 855	405
2-1102	54	2 RK		0,8392%	1 252 000	1 043 000	2 295 000	871 000	48 726	4 061	2 640	220	51 366	4 281	1 272	106	3 055	255
2-1201	103	4 RK		1,3640%	2 035 000	2 360 000	4 395 000	1 416 000	79 200	6 600	2 640	220	81 840	6 820	1 860	155	4 855	405
2-1202	54	2 RK		0,8392%	1 252 000	1 143 000	2 395 000	871 000	48 726	4 061	2 640	220	51 366	4 281	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	64 216	5 351	2 640	220	66 856	5 571	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	79 200	6 600	2 640	220	81 840	6 820	1 860	155	4 855	405
2-1302	54	2 RK		0,8392%	1 252 000	1 243 000	2 495 000	871 000	48 726	4 061	2 640	220	51 366	4 281	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	64 216	5 351	2 640	220	66 856	5 571	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	79 200	6 600	2 640	220	81 840	6 820	1 860	155	4 855	405
2-1402	54	2 RK		0,8392%	1 252 000	1 398 000	2 650 000	871 000	48 726	4 061	2 640	220	51 366	4 281	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	64 216	5 351	2 640	220	66 856	5 571	1 507	126	4 015	335
3-1001	63	2 RK		0,9444%	1 409 000	1 286 000	2 695 000	980 000	54 836	4 570	2 640	220	57 476	4 790	1 272	106	3 055	255
3-1002	46	2 RK		0,7628%	1 138 000	1 157 000	2 295 000	792 000	44 290	3 691	2 640	220	46 930	3 911	1 272	106	3 055	255
3-1003	82	3 RK	M	1,1441%	1 707 000	2 243 000	3 950 000	1 188 000	66 434	5 536	2 640	220	69 074	5 756	1 507	126	4 015	335
3-1101	70	3 RK	M	1,0302%	1 537 000	1 358 000	2 895 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335
3-1102	46	2 RK		0,7628%	1 138 000	912 000	2 050 000	792 000	44 290	3 691	2 640	220	46 930	3 911	1 272	106	3 055	255
3-1103	46	2 RK		0,7628%	1 138 000	957 000	2 095 000	792 000	44 290	3 691	2 640	220	46 930	3 911	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	60 908	5 076	2 640	220	63 548	5 296	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335
3-1202	46	2 RK		0,7628%	1 138 000	1 057 000	2 195 000	792 000	44 290	3 691	2 640	220	46 930	3 911	1 272	106	3 055	255
3-1203	46	2 RK		0,7628%	1 138 000	1 112 000	2 250 000	792 000	44 290	3 691	2 640	220	46 930	3 911	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	60 908	5 076	2 640	220	63 548	5 296	1 507	126	4 015	335
4-1001	102	4 RK	M	1,3539%	2 020 000	2 975 000	4 995 000	1 405 000	78 616	6 551	2 640	220	81 256	6 771	1 860	155	4 855	405
4-1002	111	5 RK	M	1,4592%	2 177 000	3 318 000	5 495 000	1 515 000	84 726	7 061	2 640	220	87 366	7 281	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335
4-1102	45	2 RK		0,7534%	1 124 000	1 126 000	2 250 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055	255
4-1103	45	2 RK		0,7534%	1 124 000	1 201 000	2 325 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	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	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015	335
4-1202	45	2 RK		0,7534%	1 124 000	1 226 000	2 350 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055	255

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL <sup>6)</sup>		
	Boarea cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>		kr	kr		kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
4-1203	45	2 RK	1 124 000	1 301 000	2 425 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055
4-1204	70	3 RK	1 537 000	2 013 000	3 550 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015
4-1301	70	3 RK	1 537 000	2 058 000	3 595 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015
4-1302	45	2 RK	1 124 000	1 326 000	2 450 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055
4-1303	45	2 RK	1 124 000	1 401 000	2 525 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055
4-1304	70	3 RK	1 537 000	2 158 000	3 695 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015
4-1401	118	5 RK	2 276 000	4 219 000	6 495 000	1 583 000	88 579	7 382	2 640	220	91 219	7 602	2 213	184	5 355
4-1402	45	2 RK	1 124 000	1 571 000	2 695 000	782 000	43 745	3 645	2 640	220	46 385	3 865	1 272	106	3 055
4-1403	70	3 RK	1 537 000	2 313 000	3 850 000	1 069 000	59 818	4 985	2 640	220	62 458	5 205	1 507	126	4 015
Justering				10 000			-7				-7				
<b>SUMMA</b>	<b>6 754</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>149 196 000</b>	<b>174 609 000</b>	<b>323 805 000</b>	<b>103 795 000</b>	<b>5 806 517</b>	<b>264 000</b>	<b>6 070 517</b>	<b>153 026</b>	<b>391 840</b>			

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

Utökad 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 är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkong eller terrass som är upplåta med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. 1-1003 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som är upplåta med bostadsrätt.

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

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

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

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

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

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

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

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavg, per år, från år 2-4 och från år 5 - 3%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Begränsad räntegaranti

Räntenivå, genomsnitt

Höjning årsavg, bredband, varmvatten, hushållsel

År:

Kalenderår: 1 2 3 4 5 6 11 16

2024 2025 2026 2027 2028 2029 2034 2039

**Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-5 138	-5 102	-5 063	-5 022	-4 978	-4 931	-4 655	-4 312
Begränsad räntegaranti	tkr	1 038	773	511	254				
Amorteringar	tkr	-727	-782	-837	-892	-947	-1 002	-1 277	-1 553
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 501	-2 551	-2 602	-2 654	-2 707	-2 821	-3 115	-3 439
Fastighetsskatt garage	tkr	-67	-68	-70	-71	-73	-74	-82	-90
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-218
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-7 395</b>	<b>-7 730</b>	<b>-8 061</b>	<b>-8 385</b>	<b>-8 705</b>	<b>-8 828</b>	<b>-9 129</b>	<b>-9 612</b>

Årsavgift, genomsnitt

	kr/kvm	978	1 023	1 070	1 120	1 152	1 186	1 367	1 623
--	--------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

**Inbetalningar**

Årsavgifter	tkr	5 807	6 097	6 402	6 722	6 924	7 132	8 268	9 872
Bredband, varmvatten, hushållsel	tkr	809	825	842	859	876	894	987	1 112
Övriga intäkter	tkr	1 022	1 032	1 042	1 052	1 063	1 074	1 129	1 187
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>7 638</b>	<b>7 954</b>	<b>8 286</b>	<b>8 633</b>	<b>8 863</b>	<b>9 100</b>	<b>10 384</b>	<b>12 171</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>243</b>	<b>224</b>	<b>225</b>	<b>248</b>	<b>158</b>	<b>272</b>	<b>1 255</b>	<b>2 559</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo

	tkr	0							
--	-----	---	--	--	--	--	--	--	--

**KASSABEHÅLLNING**

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	203	406	609	812	1 015	1 218	2 233	3 248
--	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

Avskrivning för löpande räknenskapsår 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 byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -2 005 -2 005 -2 005 -2 005 -2 005 -2 005 -2 005 -2 005 -2 005

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 238 -1 202 -1 146 -1 068 -1 103 -934 324 1 904

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

\*) Driftkostnader år 6 har ökats 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	7 395	7 730	8 061	8 385	8 705	9 129	9 612

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A: Om räntenivån per 2023-05-25 ökar med 0,2%**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,95%
- innehåller räntenivå per 2023-05-25	4,73%
- och en reserv för ränteökning	0,22%
Total ränta i finansieringsplan	4,95%

<b>B: Om räntenivån per 2023-05-25 ökar med 2% , dvs ca 1,8% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>								
Ränta	tkr	1 868	1 855	1 841	1 826	1 810	1 793	1 693
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	203	203	203	203	203	203	203
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-243	-224	-225	-248	-158	-272	-1 255
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	1 828	1 834	1 819	1 781	1 855	1 724	641
								<b>0</b>

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

<b>Om ökningen blir ytterligare 1%</b>								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	25	51	79	108	138	312
								<b>530</b>

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	37 781 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	63 180 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	47 844 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	15 336 kr	24%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)</b>	897 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	23 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	58 kr	
<b>Driftskostnad</b>	370 kr	
<b>Kassaflöde</b>	36 kr	
<b>Avskrivning</b>	296 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	168 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	198 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	39 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 11 318 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> 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.

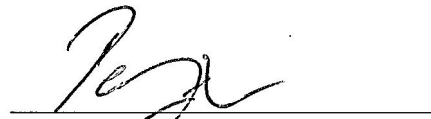
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2023-06-16



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:

Ny Ekonomisk plan dat. 2023-06-16

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

Tillägg till ovan Totalentreprenadkontrakt dat. 2023-06-16

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. 2023-05-25

Underhållsplan dat. 2022-03-14

Amorteringsplan dat. 2022-07-04

Avtal parkeringsköp dat. 2021-02-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

R R