

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-27

Ekonomisk Plan

HSB Bostadsrättsförening Brisen i Borstahusen

Organisationsnummer 769630-5692

Landskrona

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

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

Intyg ekonomisk plan

4/6

A. Allmänna förutsättningar

HSB BRF Brisen i Borstahuset (769630-5692), som har sitt säte i Landskrona och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-09-02, har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 38 lägenheter i 3 flerbostadshus och 16 lägenheter i parhus/radhus, sammanlagt 54 lägenheter. Uthyrning av garageplatser sker genom separat aktiebolag. Verksamheten är momspliktig vilket innebär att föreningens redovisade anskaffningskostnad är efter avdragen moms för byggnadsdel garage.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i HSB Landskrona Brisen Fastighet AB från Brisen Holding AB den 19 juli 2016. Bolagets enda tillgång var fastigheterna Landskrona Semestern 1 och Havsbrisen 1 (båda under bildande vid den tidpunkten) samt ett totalentreprenadavtal med Brisen Projekt AB. Efter förvärvet av aktierna har fastigheterna överlåtits så att de blivit direktägda av bostadsrättsföreningen, den 19 juli 2016. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det beräknade skattemässiga värdet på fastigheten (195 932 625 kr) vid planens upprättande.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kommer att ske i etappvis under våren 2018. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee, bankgaranti eller liknande.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november/december 2017.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (egendomsförsäkring, bostadsrättstillägg, styrelseansvar, m.m.).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar:	Landskrona Havsglimten 1 Landskrona Semestern 1
Adresser:	Erikstorpsvägen 78, 80, 82, 84, 86, 88, 92, 94, 96, 98, 100 Tångvallagatan 1, 5, 7, 9, 11, 15 Havsgatan 43, 45
Tomternas areal:	2311 kvm (Semestern 1) 3417 (Havsglimten 1)
Bostadsarea:	5 037 kvm
Byggår:	2018
Antal bostadslägenheter:	54 stycken (varav 38 i flerbostadshus och 16 i parhus/radhus)
Upplåtelseform:	Friköpt tomt
Gemensamhetsanläggningar:	Allmän platsmark som utgörs av "Sträden" enligt detaljplan
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El:	Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem:	Vattenburen fjärrvärme, två-rörs radiator/konvektorsystem
Ventilationssystem:	Från-Tilluft med värmeväxlare (FTX) som lägenhetsaggregat.
Multimedia:	Fiberanslutning till samtliga bostäder
Avfall:	Gemensamt miljöhus
Parkering:	14 p-platser utomhus, 9 carportar samt 31 garageplatser

14

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning:	Platta av betong på mark med underliggande isolering
Byggnadsstomme:	Betong, prefab och platsgjuten
Ytterväggar:	Omslutande och bärande stomme i prefab-betongelement
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Yttertak:	Beroende på hustyp - papp, tegel/betong, plåt
Fönster:	Trä/Aluminium. 3-glas isolering
Hissar:	3 hissar (i flerbostadshusen)

Lägenhetsbeskrivning

Hall

Golv	Ekparkett
Sockel	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Vägg	Vitmålade
Trappa i radhus	Trä

Kök

Golv	Ekparkett
Sockel	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Vägg	Vitmålade
Vägg	Stänkskydd kakel
Vitvaror	Vitt som standard, kyl, frys, häll, inbyggnadsugn, helintegrerad DM, mikrovågsugn
Köksinredning	Slät vitmålad lucka, underlimmad vask, bänkskiva i laminat

Sovrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Vägg	Vitmålade
Förvaring	Garderob alternativ skjutdörrsgarderob

Vardagsrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Vägg	Vitmålade

44

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	27 067 375
Totalentreprenad	195 000 000
Fastighetsköp	932 625
Dispositionsfond samt insatsgaranti (ca 390.000 kr)	1 175 000
Anskaffningskostnad	224 175 000

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Garage	
Byggnadsvärde	58 792 000	1 047 000	59 839 000
Markvärde	9 078 000		9 078 000
Totalt	67 870 000	1 047 000	68 917 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	34 090 000
Säkerhet	panthrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntebindningar	
Räntesats*	2,00% **
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	340 900
Räntekostnad år 1	681 800
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 022 700

*Preliminär ränta

**viktat genomsnitt

Finansiering	
Insatser	190 085 000
Föreningens lån	34 090 000
Summa finansiering	224 175 000

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	44 506
Lån per kvm (BOA)	6 768
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	37 738
Årsavgift per kvm (BOA)	522
Driftskostnader per kvm (BOA)	314
Hysesintäkter parkering per kvm (BOA)	48
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	118
Kassaflöde per kvm (BOA)	52

144

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 5 037

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 613 630
Räntor	681 800
Summa finansiella kostnader:	2 295 430

Driftkostnader	kr/kvm	
Fastighetsel (ej hushålls)	155 000	31
Vatten och avlopp	180 000	36
Fjärrvärme	360 000	71
Avfall	100 000	20
Fastighetsförsäkring	50 000	10
Fastighetsskötsel+vicevärd	420 000	83
Ekonomisk Förvaltning+medlemskap	120 000	24
Arvode (revision+styrelse)	45 000	9
Löpande underhåll/diverse	150 000	30
Summa drift:	1 580 000	314

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	252 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage	10 470
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	10 470

Fastigheten bedöms få värdetår 2018 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 852 940
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 628 970
Parkering	244 200
Summa intäkter:	2 873 170

44

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	LM- kod	Adress	Vän plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal**
111	1002	Havsgatan 45	1	3	94	2 995 000	49 467	4 122	0,018816
112	1001	Havsgatan 45	1	5	106	3 395 000	54 720	4 560	0,020814
121	1103	Havsgatan 45	2	3	83	3 195 000	44 094	3 675	0,016773
122	1101	Havsgatan 45	2	4	88	3 245 000	46 751	3 896	0,017783
123	1102	Havsgatan 45	2	2	65	2 445 000	35 835	2 986	0,013631
131	1203	Havsgatan 45	3	3	83	3 195 000	44 094	3 675	0,016773
132	1201	Havsgatan 45	3	4	88	3 295 000	46 751	3 896	0,017783
133	1202	Havsgatan 45	3	2	65	2 455 000	35 835	2 986	0,013631
141	1303	Havsgatan 45	4	3	83	3 395 000	44 094	3 675	0,016773
142	1301	Havsgatan 45	4	4	88	3 395 000	46 751	3 896	0,017783
143	1302	Havsgatan 45	4	2	65	2 615 000	35 835	2 986	0,013631
151	1401	Havsgatan 45	5	4	102	4 495 000	53 166	4 430	0,020223
211	1003	Havsgatan 43	1	2	70	2 515 000	38 241	3 187	0,014546
212	1001	Havsgatan 43	1	4	88	2 950 000	46 751	3 896	0,017783
213	1002	Havsgatan 43	1	2	56	2 195 000	31 434	2 620	0,011957
221	1103	Havsgatan 43	2	3	83	3 195 000	44 094	3 675	0,016773
222	1101	Havsgatan 43	2	4	88	3 245 000	46 751	3 896	0,017783
223	1102	Havsgatan 43	2	2	65	2 445 000	35 835	2 986	0,013631
231	1203	Havsgatan 43	3	3	83	3 195 000	44 094	3 675	0,016773
232	1201	Havsgatan 43	3	4	88	3 295 000	46 751	3 896	0,017783
233	1202	Havsgatan 43	3	2	65	2 455 000	35 835	2 986	0,013631
241	1303	Havsgatan 43	4	3	83	3 395 000	44 094	3 675	0,016773
242	1301	Havsgatan 43	4	4	88	3 395 000	46 751	3 896	0,017783
243	1302	Havsgatan 43	4	2	65	2 615 000	35 835	2 986	0,013631
251	1401	Havsgatan 43	5	4	102	4 495 000	53 166	4 430	0,020223
311	1003	Tångvallagatan 15	1	2	70	2 345 000	38 241	3 187	0,014546
312	1001	Tångvallagatan 15	1	3	87	3 395 000	46 220	3 852	0,017581
313	1002	Tångvallagatan 15	1	2	56	2 195 000	31 377	2 615	0,011935
321	1103	Tångvallagatan 15	2	3	84	2 845 000	44 626	3 719	0,016975
322	1101	Tångvallagatan 15	2	3	87	3 395 000	46 220	3 852	0,017581
323	1102	Tångvallagatan 15	2	2	65	2 395 000	35 835	2 986	0,013631
331	1203	Tångvallagatan 15	3	3	84	2 945 000	44 626	3 719	0,016975
332	1201	Tångvallagatan 15	3	3	87	3 545 000	46 220	3 852	0,017581
333	1202	Tångvallagatan 15	3	2	65	2 445 000	35 835	2 986	0,013631
341	1303	Tångvallagatan 15	4	3	84	3 045 000	44 626	3 719	0,016975
342	1301	Tångvallagatan 15	4	3	87	3 695 000	46 220	3 852	0,017581
343	1302	Tångvallagatan 15	4	2	65	2 595 000	35 835	2 986	0,013631
351	1401	Tångvallagatan 15	5	4	102	4 795 000	53 166	4 430	0,020223
401		Erikstorpsvägen 100	1	5	122	4 950 000	61 145	5 095	0,023258
402		Erikstorpsvägen 98	1	6	153	5 595 000	72 789	6 066	0,027687
403		Erikstorpsvägen 96	1	5	122	4 950 000	61 145	5 095	0,023258
404		Erikstorpsvägen 94	1	6	153	5 595 000	72 789	6 066	0,027687
405		Erikstorpsvägen 92	1	5	131	5 495 000	64 342	5 362	0,024474
501		Erikstorpsvägen 88	1	5	137	4 295 000	67 289	5 607	0,025595
502		Erikstorpsvägen 86	1	4	116	4 195 000	59 301	4 942	0,022557
503		Erikstorpsvägen 84	1	4	116	4 195 000	59 301	4 942	0,022557
504		Erikstorpsvägen 82	1	4	118	4 195 000	60 323	5 027	0,022945
505		Erikstorpsvägen 80	1	4	118	4 195 000	60 323	5 027	0,022945
506		Erikstorpsvägen 78	1	5	125	4 425 000	63 275	5 273	0,024068
507		Tångvallagatan 1	1	4	119	4 425 000	60 834	5 070	0,023140
508		Tångvallagatan 5	1	3	112	4 095 000	57 256	4 771	0,021779
509		Tångvallagatan 7	1	3	111	4 095 000	56 744	4 729	0,021584
510		Tångvallagatan 9	1	3	111	4 095 000	56 744	4 729	0,021584
511		Tångvallagatan 11	1	3	116	4 145 000	59 301	4 942	0,022557
54 lgh					5 037	190 085 000	2 628 970	219 081	1,000000

*Förklaring avgifter

Avgiften är exklusive hushållsel, tecknas separat av varje bostadsrättshavare.

Bredband tecknas separat (frivilligt)

**Förklaring andelstal

Andelstalen är beräknade efter ytan med viss justering (proportionellt högre för mindre lägenheter)

Parkering	Antal	Kr/mån	Kr/år
P-plats	14	200	33 600
Carport	9	400	43 200
Garage	31	650***	167 400

*** Varav föreningen erhåller 450, övrigt utgör moms och administration

144

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	5 037	
Kvm BR	5 037	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	34 090 000	33 749 100	33 401 227	33 046 238	32 683 989	32 314 329	31 937 109	31 552 172	31 159 362	30 758 517	30 349 473	29 932 062	29 506 113	29 071 451	28 627 898	28 175 273

KOSTNADER

Ränta	681 800	674 982	668 025	660 925	653 680	646 287	638 742	631 043	623 187	615 170	606 989	598 641	590 122	581 429	572 558	563 505
Avskrivningar	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630
Driftkostnader	1 580 000	1 611 600	1 643 832	1 676 709	1 710 243	1 744 448	1 779 337	1 814 923	1 851 222	1 888 246	1 926 011	1 964 531	2 003 822	2 043 898	2 084 776	2 126 472
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237 440
Fastighetsskatt garage	10 470	10 679	10 893	11 111	11 333	11 560	11 791	12 027	12 267	12 513	12 763	13 018	13 278	13 544	13 815	14 091
Summa kostnader	3 885 900	3 910 891	3 936 380	3 962 374	3 988 886	4 015 924	4 043 500	4 071 624	4 100 306	4 129 559	4 159 394	4 189 821	4 220 853	4 252 502	4 284 779	4 355 139

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	522	532	543	554	565	576	588	600	612	624	636	649	662	675	689	702
Årsavgifter	2 628 970	2 681 549	2 735 180	2 789 884	2 845 682	2 902 595	2 960 647	3 019 860	3 080 257	3 141 863	3 204 700	3 268 794	3 334 170	3 400 853	3 468 870	3 538 247
Parkerings	244 200	249 084	254 066	259 147	264 330	269 617	275 009	280 509	286 119	291 842	297 678	303 632	309 705	315 899	322 217	328 661
Summa intäkter	2 873 170	2 930 633	2 989 246	3 049 031	3 110 012	3 172 212	3 235 656	3 300 369	3 366 377	3 433 704	3 502 378	3 572 426	3 643 874	3 716 752	3 791 087	3 866 909

Årets resultat	-1 012 730	-980 258	-947 134	-913 343	-878 874	-843 712	-807 844	-771 254	-733 930	-695 855	-657 015	-617 395	-576 979	-535 750	-493 693	-688 230
----------------	------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-1 012 730	-980 258	-947 134	-913 343	-878 874	-843 712	-807 844	-771 254	-733 930	-695 855	-657 015	-617 395	-576 979	-535 750	-493 693	-688 230
Återföring avskrivningar	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630
Amorteringar lån	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,07%	1,08%	1,09%	1,11%	1,12%	1,14%	1,16%	1,17%	1,19%	1,21%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	260 000	292 472	325 597	359 387	393 856	429 018	464 886	501 476	538 800	576 875	615 715	655 335	695 751	736 980	779 037	824 500
Avsättning till yttre underhåll	-252 000	-257 040	-262 181	-267 424	-272 773	-278 228	-283 793	-289 469	-295 258	-301 163	-307 187	-313 330	-319 597	-325 989	-332 509	-339 159
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	8 000	35 432	63 416	91 962	121 083	150 789	181 093	212 007	243 542	275 712	308 528	342 005	376 155	410 991	446 529	485 341

Ingående saldo kassa	785 000															
Ackumulerat saldo kassa	1 045 000	1 337 472	1 663 069	2 022 455	2 416 311	2 845 329	3 310 215	3 811 691	4 350 491	4 927 366	5 543 081	6 198 416	6 894 167	7 631 148	8 410 185	9 234 685
Ackumulerad yttre underhållsfond	252 000	509 040	771 221	1 038 645	1 311 418	1 589 646	1 873 439	2 162 908	2 458 166	2 759 330	3 066 516	3 379 847	3 699 444	4 025 432	4 357 941	4 697 100

44

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta (+1 %)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	34 090 000	33 749 100	33 401 227	33 046 238	32 683 989	32 314 329	31 937 109	31 552 172	31 159 362	30 758 517	30 349 473	29 932 062	29 506 113	29 071 451	28 627 898	28 175 273

KOSTNADER

Ränta	1 022 700	1 012 473	1 002 037	991 387	980 520	969 430	958 113	946 565	934 781	922 756	910 484	897 962	885 183	872 144	858 837	845 258
Avskrivningar	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630
Driftkostnader	1 580 000	1 611 600	1 643 832	1 676 709	1 710 243	1 744 448	1 779 337	1 814 923	1 851 222	1 888 246	1 926 011	1 964 531	2 003 822	2 043 898	2 084 776	2 126 472
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237 440
Summa kostnader	4 226 800	4 248 382	4 270 392	4 292 837	4 315 726	4 339 067	4 362 871	4 387 145	4 411 900	4 437 144	4 462 888	4 489 141	4 515 914	4 543 216	4 571 058	4 636 891

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder lmkvm	522	532	543	554	565	576	588	600	612	624	636	649	662	675	689	702
Årsavgifter	2 628 970	2 681 549	2 735 180	2 789 884	2 845 682	2 902 595	2 960 647	3 019 860	3 080 257	3 141 863	3 204 700	3 268 794	3 334 170	3 400 853	3 468 870	3 538 247
Summa intäkter	2 873 170	2 930 633	2 989 246	3 049 031	3 110 012	3 172 212	3 235 656	3 300 369	3 366 377	3 433 704	3 502 378	3 572 426	3 643 874	3 716 752	3 791 087	3 866 909

Årets resultat	-1 353 630	-1 317 749	-1 281 146	-1 243 806	-1 205 714	-1 166 856	-1 127 215	-1 086 776	-1 045 523	-1 003 440	-960 510	-916 716	-872 040	-826 464	-779 972	-969 983
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-1 353 630	-1 317 749	-1 281 146	-1 243 806	-1 205 714	-1 166 856	-1 127 215	-1 086 776	-1 045 523	-1 003 440	-960 510	-916 716	-872 040	-826 464	-779 972	-969 983
Återföring avskrivningar	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630	1 613 630
Amorteringar	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900	-340 900
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,07%	1,08%	1,09%	1,11%	1,12%	1,14%	1,16%	1,17%	1,19%	1,21%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-80 900	-45 019	-8 416	28 924	67 016	105 875	145 515	185 954	227 207	269 290	312 220	356 014	400 690	446 266	492 758	302 747
Avsättning till yttre underhåll	-252 000	-257 040	-262 181	-267 424	-272 773	-278 228	-283 793	-289 469	-295 258	-301 163	-307 187	-313 330	-319 597	-325 989	-332 509	-339 159
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-332 900	-302 059	-270 597	-238 500	-205 757	-172 354	-138 278	-103 515	-68 052	-31 874	5 033	42 684	81 093	120 277	160 250	-36 411

Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	588	592	596	601	605	610	615	620	625	630	635	640	645	651	656	709
Ränta +2%	655	659	663	666	670	674	678	682	686	691	695	699	704	708	713	765
Inflation +1%	520	528	537	545	554	563	573	583	593	603	614	625	637	649	661	728
Inflation +2%	520	531	543	555	568	582	596	610	625	641	657	674	692	711	730	815

444

K. Särskilda förhållanden

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

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

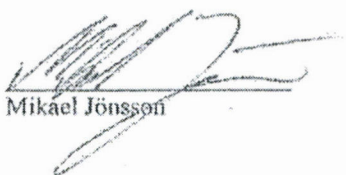
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

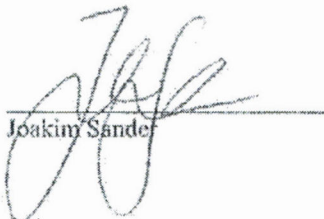
1. Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och bredband.
2. Bostadsrättsinnehavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.
3. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättsinnehavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

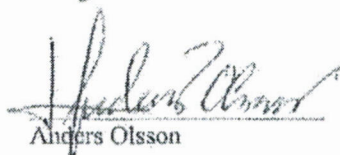
Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens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

Landskrona den 19 december 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brisen i Borstahuset


Mikael Jönsson


Joakim Sande


Anders Olsson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 19 december 2017 för HSB Bostadsrättsförening Brisen i Borstahusen, 769630-5692.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

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

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

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

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

Lammhult den 22 december 2017



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg, 2017-12-22, över ekonomisk plan för HSB Bostadsrättsförening Brisen i Borstahusen, 769630-5692

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

- Registreringsbevis, 2017-12-19
- Stadgar, registrerade 2015-09-02
- Allmän Fastighetsinformation Landskrona Havsglimten 1 och Semestern 1, 2017-12-22
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-12-08
- Bygglövsbeslut, 2016-06-14
- Bygglövsritningar
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brisen Holding AB och HSB Brf Brisen i Borstahusen, 2016-07-19
- Transportköpsavtal avseende Landskrona Havsglimten 1 och Semestern 1, 2016-07-19 ✓
- Totalentreprenadavtal mellan HSB Landskrona Brisen Fastighet AB och Brisen Projekt AB, 2016-07-19
- Övertagande av totalentreprenadavtal, 2016-07-19
- Taxeringsvärdesberäkningar
- Försäkringsbevis fastighetsförsäkring, Willis AB, 2017-12-01
- Offerter ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
- HSB Trygghetsgaranti, HSB Landskrona ek. Förening, 2016-07-25
- Värdeutlåtande, Mäklare Landgren, 2017-12-03

VD

INTYG EKONOMISK PLAN

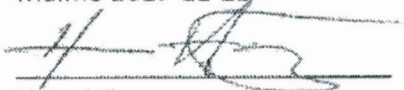
Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för HSB Bostadsrättsförening Brisen i Borstahusen (org.nr 769630-5692) daterad 2017-12-19, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, som baseras på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Föreningens hus ligger i så nära anslutning till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske och minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att dessa förutsättningar är uppfyllda. Platsbesök har inte gjorts eftersom ett besök på fastigheten inte anses tillföra något av betydelse.

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

Malmö 2017-12-22



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring.

Bifogas: Förteckning över tillgängliga handlingar

Bilaga till intyg, daterat 2017-12-22, av ekonomisk plan för HSB Brf Brisen i Borstahusen, reg.nr 769630-5692.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis 2017-12-19
- Stadgar registrerade 2015-09-02
- Fastighetsutdrag, Landskrona Havsglimten 1 och Semestern 1, 2017-12-15
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2017-12-08
- Bygglövsbeslut, stadsbyggnadsnämnden, 2016-06-14
- Bygglövsritningar
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brisen Holding AB och HSB Brf Brisen i Borstahusen, 2016-07-19
- Transportköpeavtal, avseende Landskrona Havsglimten 1 och Semestern 1, 2016-07-19
- Totalentreprenadavtal mellan HSB Landskrona Brisen Fastighet AB och Brisen Projekt AB daterat 2016-07-19
- Övertagande av totalentreprenadavtal 2016-07-19
- Värdeutlåtande, Mäklare Landgren, 2017-12-03
- HSB Trygghetsgaranti, HSB Landskrona Ek. Förening, 2016-07-25
- Försäkringsbevis fastighetsförsäkring, Willis AB, 2017-12-01
- Offerter ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Mejl angående insatsgaranti från Nordic Guarantee
- Taxeringsvärdesberäkning
- Avskrivningsplan

