

# Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen*

*Organisationsnummer 769640-4164*

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Handwritten initials in blue ink, possibly "SM".

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-10-04 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra 1 flerbostadshus med sammanlagt 82 lägenheter i Norrtälje kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

SM

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Åkeriet 1
Areal:	3 390 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Norrtälje kommun 2021-12-08.
Antal Byggnader:	1
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	82
Antal lokaler:	2
BOA (m <sup>2</sup> ):	5 742
LOA (m <sup>2</sup> ):	176

### **Byggnadens utformning**

Byggnaden uppförs i 4-6 våningar med källare med sammanlagt 82 lägenheter samt 2 st hyreslokaler.

### ***Gemensamhetsanläggning och Servitut***

Gemensamhetsanläggning för garagedel, gårdsdel ,utrymme för cykelverkstad samt del av studierum kommer att bildas.

Servitut för ledningsrätt kommer att inrättas.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 390 437 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 390 437 000 kr**

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet) samt att lokalerna hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen för garage och lokalerna skall avse minst en period på 10 år. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 127 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till 2 336 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	24 858 000 kr	Pantbrev	4,7	3	1,0% rak
Lån 2	24 857 000 kr	Pantbrev	4,52	4	1,0% rak
Lån 3	24 857 000 kr	Pantbrev	4,41	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-09-01

\*\* Amortering år 1-3 är 0,5 % rak.

**Summa lån 74 572 000 kr**

Insatser 315 865 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 390 437 000 kr**

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda juni månad 2023.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 6 275 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele . 837 000 kr

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

#### Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler,exkl moms. 264 000 kr

Intäkter bilplatser 44 st garageplatser á 960 kr/månad (exkl moms) 506 900 kr

**SUMMA INTÄKTER 7 882 900 kr**

## KOSTNADER

### ***Kapitalkostnader och amorteringar***

Räntor	3 375 400 kr
Amorteringar	372 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,6 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	450 000 kr

***Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt  
moms i förekommande fall \**** 3 496 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal <sup>1</sup>
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal <sup>1</sup>
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal <sup>1</sup>
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

*\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>		23 400 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>7 717 700 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.		115 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>		<b>50 200 kr</b>

<sup>2)</sup>För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		7 882 900 kr
Summa Kostnader	-	7 717 700 kr
Återföring Amorteringar		372 900 kr
Avskrivningar	-	2 639 967 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>2 101 867 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
Lokal 4	98		147 000	12 250
Lokal 5	78		117 000	9 750
<b>Summa</b>	<b>176</b>		<b>264 000</b>	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
44 *					

\* varav 8 st med laddstolpe

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 1 fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1.200 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1.200 kr/månad inkl moms exklusive kostnad för elförbrukning.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our Green Car vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar f r o m första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 10 årsperioden.

Fordonspoolen består av 2 st bilar.

Bilpoolsbilar avses placeras i gemensamt garage och kommer att vara tillgängliga för Our Green Car medlemmar via bilpoolens bokningssystem.



# Lägenhetsförteckning Havsbrisen Norrtälje Hamn, RBA (127994)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats			
0001	1101	1	3	1	91,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	5 225 000	95 302	7 942	1 450	0,015188	0,016542			
0002	1102	1	3	2	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	3 995 000	80 675	6 723	1 180	0,012856	0,012648			
0003	1201	2	3	1	91,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	5 325 000	95 302	7 942	1 450	0,015188	0,016858			
0004	1202	2	3	2	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 095 000	80 675	6 723	1 180	0,012856	0,012964			
0005	1301	3	3	3	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD, B/B/B		F	6 135 000	102 442	8 537	1 630	0,016325	0,019423			
0006	1001	0	3	4	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	U	F	1 875 000	45 831	3 819	550	0,007304	0,005936			
0007	1101	1	3	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 450 000	83 841	6 987	1 260	0,013361	0,014088			
0008	1102	1	3	6	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	1 875 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,005936			
0009	1103	1	3	7	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	5 525 000	99 450	8 288	1 550	0,015849	0,017492			
0010	1201	2	3	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 550 000	83 841	6 987	1 260	0,013361	0,014405			
0011	1202	2	3	6	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	1 925 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,006094			
0012	1203	2	3	7	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	5 625 000	99 450	8 288	1 550	0,015849	0,017808			
0013	1301	3	3	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 750 000	83 841	6 987	1 260	0,013361	0,015038			
0014	1302	3	3	6	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	2 085 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,006601			
0015	1303	3	3	7	97,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	5 975 000	99 450	8 288	1 550	0,015849	0,018916			
0016	1001	0	5	8	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	T	F	2 495 000	62 817	5 235	880	0,010011	0,007899			
0017	1002	0	5	9	36,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	U	F	1 875 000	47 572	3 964	570	0,007581	0,005936			
0018	1101	1	5	10	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B	F	3 850 000	82 162	6 847	1 245	0,013094	0,012189			
0019	1102	1	5	11	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 485 000	98 469	8 206	1 530	0,015692	0,017365			
0020	1103	1	5	12	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 795 000	63 165	5 264	880	0,010066	0,008849			
0021	1104	1	5	13	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 075 000	57 182	4 765	735	0,009113	0,006569			
0022	1201	2	5	10	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B	F	3 950 000	82 162	6 847	1 245	0,013094	0,012505			
0023	1202	2	5	11	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 585 000	98 469	8 206	1 530	0,015692	0,017682			
0024	1203	2	5	12	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 895 000	63 165	5 264	880	0,010066	0,009165			
0025	1204	2	5	13	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 285 000	57 182	4 765	735	0,009113	0,007234			
0026	1301	3	5	10	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B	F	4 250 000	82 162	6 847	1 245	0,013094	0,013455			
0027	1302	3	5	11	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 685 000	98 469	8 206	1 530	0,015692	0,017998			
0028	1303	3	5	12	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	3 295 000	63 165	5 264	880	0,010066	0,010432			
0029	1304	3	5	13	45,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 475 000	57 182	4 765	735	0,009113	0,007836			
0030	1401	4	5	11	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 785 000	98 469	8 206	1 530	0,015692	0,018315			
0031	1501	5	5	11	96,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 985 000	98 469	8 206	1 530	0,015692	0,018948			
0032	1001	0	5	14	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F	2 075 000	57 070	4 756	750	0,009095	0,006569			

# Lägenhetsförteckning Havsbrisen Norrtälje Hamn, RBA (127994)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats		
0033		1002	0	5	15	56,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 495 000	63 450	5 288	895	0,010112	0,007899		
0034		1003	0	5	16	37,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD		F	1 475 000	47 493	3 958	590	0,007569	0,004670		
0035		1004	0	5	17	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	T	F	2 450 000	62 944	5 245	845	0,010031	0,007757		
0036		1101	1	5	18	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 075 000	58 100	4 842	750	0,009259	0,006569		
0037		1102	1	5	15	56,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 795 000	63 450	5 288	895	0,010112	0,008849		
0038		1103	1	5	19	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 375 000	98 690	8 224	1 565	0,015727	0,017017		
0039		1201	2	5	18	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 275 000	58 100	4 842	750	0,009259	0,007202		
0040		1202	2	5	15	56,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 895 000	63 450	5 288	895	0,010112	0,009165		
0041		1203	2	5	19	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 475 000	98 690	8 224	1 565	0,015727	0,017333		
0042		1204	2	5	20	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 050 000	83 445	6 954	1 230	0,013298	0,012822		
0043		1301	3	5	18	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 475 000	58 100	4 842	750	0,009259	0,007836		
0044		1302	3	5	15	56,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 195 000	63 450	5 288	895	0,010112	0,010115		
0045		1303	3	5	19	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 575 000	98 690	8 224	1 565	0,015727	0,017650		
0046		1304	3	5	20	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 150 000	83 445	6 954	1 230	0,013298	0,013139		
0047		1401	4	5	19	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F	5 675 000	98 690	8 224	1 565	0,015727	0,017966		
0048		1402	4	5	20	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 250 000	83 445	6 954	1 230	0,013298	0,013455		
0049		1501	5	5	42	98,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F	6 135 000	100 431	8 369	1 565	0,016005	0,019423		
0050		1502	5	5	20	77,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	F	4 450 000	83 445	6 954	1 230	0,013298	0,014088		
0051		1001	0	4	21	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F	2 950 000	67 084	5 590	1 005	0,010691	0,009339		
0052		1002	0	4	22	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F	2 235 000	55 052	4 588	700	0,008773	0,007076		
0053		1003	0	4	23	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F	2 250 000	58 218	4 852	780	0,009278	0,007123		
0054		1101	1	4	24	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	3 050 000	68 928	5 744	1 005	0,010985	0,009656		
0055		1102	1	4	25	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 225 000	56 548	4 712	700	0,009012	0,007044		
0056		1103	1	4	26	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F	3 750 000	79 059	6 588	1 200	0,012599	0,011872		
0057		1201	2	4	27	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	F	3 250 000	69 624	5 802	1 005	0,011095	0,010289		
0058		1202	2	4	25	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 325 000	56 548	4 712	700	0,009012	0,007361		
0059		1203	2	4	28	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	3 950 000	79 757	6 646	1 200	0,012710	0,012505		
0060		1301	3	4	27	63,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	F	3 350 000	69 624	5 802	1 005	0,011095	0,010606		
0061		1302	3	4	25	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F	2 425 000	56 548	4 712	700	0,009012	0,007677		
0062		1303	3	4	28	75,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/B	F	4 050 000	79 757	6 646	1 200	0,012710	0,012822		
0063		1401	4	4	29	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B/T	F	4 350 000	84 949	7 079	1 245	0,013538	0,013772		
0064		1402	4	4	30	90,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B/T	F	5 225 000	93 181	7 765	1 435	0,014850	0,016542		

Lägenhetsförteckning  
Havsbrisen Norrtälje Hamn, RBA (127994)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data								
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats				
0065	1501	5	5	43	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B	F		4 495 000	85 234	7 103	1 245	0,013583	0,014231	0,014231				
0066	1502	5	5	44	90,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B	F		5 375 000	92 832	7 736	1 435	0,014794	0,017017	0,017017				
0067	1001	0	5	31	91,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	U	F		5 285 000	92 413	7 701	1 450	0,014727	0,016732	0,016732				
0068	1002	0	5	32	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	F		1 875 000	46 820	3 902	560	0,007461	0,005936	0,005936				
0069	1003	0	5	23	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F		2 250 000	58 218	4 852	780	0,009278	0,007123	0,007123				
0070	1101	1	5	33	92,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F		5 175 000	95 935	7 995	1 470	0,015289	0,016384	0,016384				
0071	1102	1	5	34	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		1 875 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,005936	0,005936				
0072	1103	1	5	35	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B	F		3 995 000	87 070	7 256	1 310	0,013876	0,012648	0,012648				
0073	1201	2	5	36	92,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		5 375 000	96 284	8 024	1 470	0,015344	0,017017	0,017017				
0074	1202	2	5	34	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		1 925 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,006094	0,006094				
0075	1203	2	5	37	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	F		4 195 000	87 418	7 285	1 310	0,013931	0,013281	0,013281				
0076	1301	3	5	36	92,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	F		5 475 000	96 284	8 024	1 470	0,015344	0,017333	0,017333				
0077	1302	3	5	34	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 035 000	47 968	3 997	560	0,007644	0,006443	0,006443				
0078	1303	3	5	37	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B	F		4 295 000	87 418	7 285	1 310	0,013931	0,013598	0,013598				
0079	1401	4	5	38	105,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B/T	F		6 085 000	105 561	8 797	1 675	0,016822	0,019265	0,019265				
0080	1402	4	5	39	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/B/T	F		5 435 000	95 429	7 952	1 485	0,015208	0,017207	0,017207				
0081	1501	5	5	40	105,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B	F		6 235 000	105 387	8 782	1 675	0,016795	0,019739	0,019739				
0082	1502	5	5	41	93,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B	F		5 585 000	95 081	7 923	1 485	0,015152	0,017682	0,017682				
82 st																	315 865 000	6 275 008	522 923	91 680	1,000001	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 5 742 m<sup>2</sup>

LOA: 176 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m<sup>2</sup>

Insatser *	55 010
Föreningens lån *	12 987
Anskaffningsvärde *	67 997
Belåningsgrad	19,1%
Snittränta föreningens lån	4,5%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,6%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	1 093
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	146
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	591
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	85
Avskrivning ***	446

## H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	6 275 000	6 400 500	6 528 500	6 659 100	6 792 300	6 928 100	7 649 200	8 445 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	837 000	853 700	870 800	888 200	906 000	924 100	1 020 300	1 126 500	Ökning 2% per år
Årsnyror lokaler	264 000	269 300	274 700	280 200	285 800	291 500	321 800	355 300	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	506 900	506 900	506 900	506 900	506 900	506 900	506 900	506 900	
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 882 900</b>	<b>8 030 400</b>	<b>8 180 900</b>	<b>8 334 400</b>	<b>8 491 000</b>	<b>8 650 600</b>	<b>9 498 200</b>	<b>10 434 000</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	3 375 400	3 341 500	3 307 600	3 273 700	3 239 800	3 205 900	3 036 500	2 867 100	
Amorteringar	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	450 000	445 500	441 100	436 600	432 100	427 600	405 300	282 100	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	3 496 000	3 565 900	3 637 200	3 710 000	3 784 200	3 859 900	4 261 600	4 705 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	23 400	23 800	24 300	24 800	25 300	25 800	28 500	206 800	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 717 700</b>	<b>7 749 600</b>	<b>7 783 100</b>	<b>8 190 800</b>	<b>8 227 100</b>	<b>8 264 900</b>	<b>8 477 600</b>	<b>8 806 900</b>	
Avsättning till underhållsfond	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>50 200</b>	<b>165 800</b>	<b>282 800</b>	<b>28 600</b>	<b>148 900</b>	<b>270 700</b>	<b>905 600</b>	<b>1 512 100</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>50 200</b>	<b>216 000</b>	<b>498 800</b>	<b>527 400</b>	<b>676 300</b>	<b>947 000</b>	<b>4 187 300</b>	<b>11 268 600</b>	

### RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	7 882 900	8 030 400	8 180 900	8 334 400	8 491 000	8 650 600	9 498 200	10 434 000	
Summa kostnader	- 7 717 700	- 7 749 600	- 7 783 100	- 8 190 800	- 8 227 100	- 8 264 900	- 8 477 600	- 8 806 900	
Aterföring amortering	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	372 900	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	- 2 639 967	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 2 101 867</b>	<b>- 1 986 267</b>	<b>- 1 869 267</b>	<b>- 1 750 667</b>	<b>- 1 630 367</b>	<b>- 1 508 567</b>	<b>- 873 667</b>	<b>- 267 167</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	860 724	860 724	860 724	860 724	860 724	860 724	860 724	860 724	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									4,70%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									4,52%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									4,41%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnads kalkyls/den ekonomiska planens upprättande.

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,60% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

## I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	1 093	1 115	1 137	1 160	1 183	1 207	1 332	1 471
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 093	1 114	1 136	1 201	1 265	1 329	1 448	1 580
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 093	1 114	1 136	1 243	1 348	1 451	1 564	1 690
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	1 093	1 120	1 148	1 174	1 202	1 232	1 395	1 582
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 093	1 120	1 147	1 215	1 284	1 354	1 506	1 682
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 093	1 120	1 147	1 256	1 367	1 477	1 622	1 792

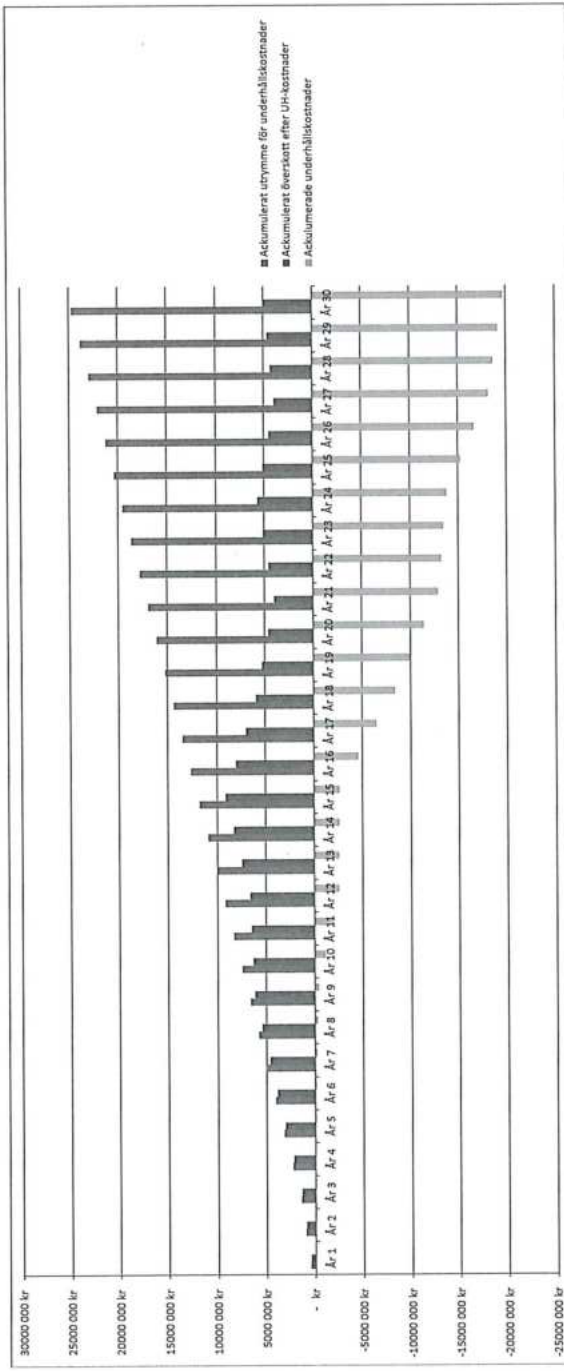
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

\*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

**J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år**  
**Brf Havsbrisen**

Datum	2023-02-25
Bea:	5 742
Avsättning UH-fond kr/m²:	20
Lån:	74 572 000
Amortering/m²	55
Summa Amortering+Uhm²	85

År	Årliga UH-kostnader																			
	År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30										
Utrymme i länestocken (amorterat)	372 862	372 862	372 862	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	
Avsättning till UH-fond	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	
Årligt utrymme för underhållskostnader	487 862 kr	487 862 kr	487 862 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	487 862 kr	975 724 kr	1 463 586 kr	2 324 310 kr	3 185 034 kr	4 045 758 kr	4 906 482 kr	5 767 206 kr	6 627 930 kr	7 488 654 kr	8 349 378 kr	9 210 102 kr	10 070 826 kr	10 931 550 kr	11 792 274 kr					
Underhållskostnader	-	21 667 kr	-	21 667 kr	-	30 333 kr	-	30 333 kr	-	30 333 kr	-	30 333 kr	-	30 333 kr	-	31 000 kr	-	31 000 kr	-	31 000 kr
Årligt överskott/underskott	466 195 kr	466 195 kr	466 195 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	830 391 kr	829 724 kr	-	829 724 kr	-	829 724 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-21 667	-43 333	-65 000	-86 667	-108 333	-129 999	-151 666	-173 332	-195 000	-216 666	-238 332	-259 999	-281 666	-303 332	-325 000	-346 666	-368 332	-389 999	-411 666	-433 332
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	466 195 kr	932 391 kr	1 398 586 kr	2 228 977 kr	3 059 367 kr	3 889 758 kr	4 720 148 kr	5 550 539 kr	6 380 929 kr	7 211 319 kr	8 041 710 kr	8 872 100 kr	9 702 490 kr	10 532 880 kr	11 363 270 kr	12 193 660 kr	13 024 050 kr	13 854 440 kr	14 684 830 kr	15 515 220 kr



	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724	745 724
	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr	860 724 kr
12 852 998 kr	13 513 722 kr	14 374 446 kr	15 235 170 kr	16 095 894 kr	16 956 618 kr	17 817 342 kr	18 678 066 kr	19 538 790 kr	20 399 514 kr	21 260 238 kr	22 120 962 kr	22 981 686 kr	23 842 410 kr	24 703 134 kr	24 703 134 kr	24 703 134 kr
- 1 922 667 kr	- 1 922 667 kr	- 1 922 667 kr	- 1 506 667 kr	- 1 506 667 kr	- 1 506 667 kr	- 304 333 kr	- 304 333 kr	- 304 333 kr	- 304 333 kr	- 1 436 333 kr	- 1 436 333 kr	- 1 436 333 kr	- 519 667 kr	- 519 667 kr	- 519 667 kr	- 519 667 kr
- 1 061 943 kr	- 1 061 943 kr	- 1 061 943 kr	- 645 943 kr	- 645 943 kr	- 645 943 kr	556 391 kr	556 391 kr	556 391 kr	556 391 kr	575 609 kr	575 609 kr	575 609 kr	341 057 kr	341 057 kr	341 057 kr	341 057 kr
-4 561 667	-5 504 333	-8 427 000	-9 893 667	-11 440 333	-12 947 000	-13 251 333	-13 555 667	-13 860 000	-15 296 333	-16 732 667	-18 169 000	-18 688 667	-19 208 333	-19 728 000	-19 728 000	-19 728 000
8 071 331 kr	7 009 389 kr	5 947 446 kr	5 301 503 kr	4 655 561 kr	4 009 618 kr	4 566 009 kr	5 122 399 kr	5 678 790 kr	5 103 181 kr	4 527 571 kr	3 951 982 kr	4 293 019 kr	4 634 077 kr	4 975 134 kr	4 975 134 kr	4 975 134 kr

53



# Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

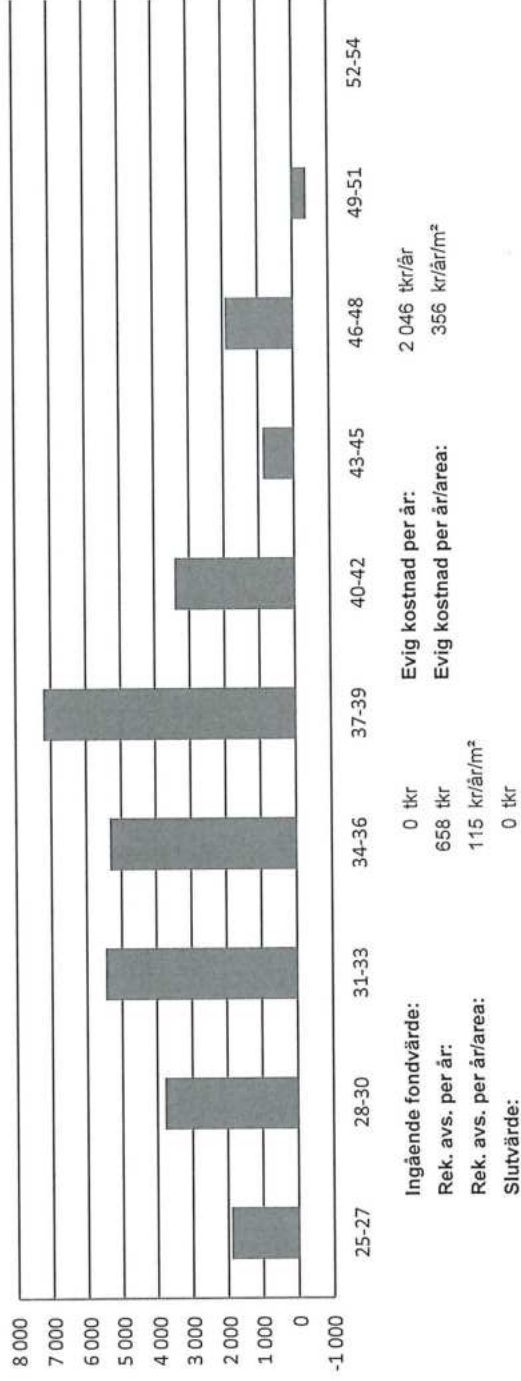
RBA Norrtälje Hamn Brf Havsbrisen - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025  
 Prioritet:  
 HLUVLU:  
 PII/KIU:  
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 742,0 m<sup>2</sup>

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	65	91	294	2 116	93	5 768	4 520	913	4 309	1 559	19 727 334	657 578
Rekommenderad avsättning	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973		
Rekommenderad fondbehållning	1 908	3 790	5 468	5 325	7 206	3 410	864	1 923	-414	0		

## Fondbehållning



## K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.  
  
Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.  
  
I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt.  
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.
5. 8 st av lägenheterna (lgh 6, 8, 11, 17, 34, 68, 71 och 74) kommer att omfattas av Riksbyggens "Hyrcöp". Detta innebär att den boende hyr bostadsrätten och har inom en fyraårs period möjlighet att köpa bostaden. Erbjudandet riktar sig till yngre vuxna mellan 18-35 år. Hyra motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort. Överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Norrtälje 2023-09-18

Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen



Ewa Sundman



Bengt Westman

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Havsbrisen

Organisationsnummer 769640-4164

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2023-09-18 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

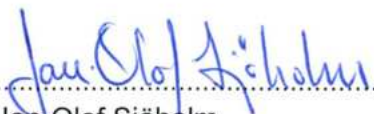
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-09-26
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-10-04
- Projektkalkyl 2023-09-26
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-06-28
- Driftkostnadsberäkning 2023-05-11
- Beräkning av taxeringsvärde 2021-11-04
- Aktuella räntenivåer per 2023-09-01
- Bygglov 2021-12-08

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

Stockholm 2023-09-27

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-09-27

  
.....  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.