

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ**

Org. nr. 769642-6563

Skurup kommun

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Ekonomisk förvaltning	4
1.8 Bredband	4
1.9 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4-5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.	7
8.1. Nyckeltal	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8

Bilaga

- 1 EKONOMISK PROGNOZ
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS
3. UNDERHÅLLSPLAN
4. BOLAGSVERKETS GODKÄNNANDE OM VAL AV INTYGSGIVARE
5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havsglimten i Saritslöv Två med org.nr 769642-6563, registrerat hos Bolagsverket 2024-10-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nuvarande gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2024-10-08.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov beviljat av Skurups kommun:
Beslutsdatum: 2024-10-03
Beslutnummer: BYGG 2024-000243

Detaljplan Saritslöv 1:5 i Skurups, vunnen lagakraft 2024-09-05

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från SoliFast Finansiering KB 2025-02-24.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning ("Fastigheten"):	Skurup Vetet 2, Skurup Årtan 2 och Skurup Sockerbetan 1
Kommun:	Skurup
Gatuadresser:	Abbekåsgatan 15-21, Rydsgatan 9-15, Skivarpsgatan 14-22
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	6 639 m ²

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2025
Typ av hus:	Friliggande småhus i 2-plan
Boarea:	2 160 kvm
Antal lägenheter:	16
Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Trä
Innerväggar:	Osb och gips
Fasad:	Puts(hus 15-17, 22-25) Trä.....(hus 18-21, 26-30)
Yttertak:	Plåt.....(hus 15-25) Papp.....(hus 26-30)
Fönster:	3-glas isolerruta, invändigt träkarm och aluminiumram utvändigt
Innerdörr:	Släta vitmålade trä
Ytterdörr:	Invändigt målad träkarm och utvändig aluminiumram, helglasad

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVA

Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme entréplan och konvektorer övre plan
Övrigt:	Solceller på tak
Förråd:	Varje lägenhet har ett fristående oisolerat förråd
Grund:	Betongplatta på mark
Fasad:	Trä
Tak:	Papp
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus
Renhållning:	Respektive bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Parkering:	På egna tomten

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

16 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

16 friliggande hus á 135 kvm	<u>2 160 kvm</u>
Totalt bostadarea	2 160 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Skåpinredning, rostfri diskbänk, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad fristående kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvättpelare med tvättmaskin och kondensstumlare. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc och badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med vitkakel.
Sovrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.
Vardagsrum:	Ekgolv, vitmålat tak och väggar.
Trapp:	Vitmålad trätrappa, förråd under trapp vitmålade väggar och ekgolv.
Entré:	Klinkergolv, vitmålat tak och väggar. Inga garderober.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer att ingå i gemensam anordning för delar av VA-nät samt yta för lekplats. Förrättning ej klar vid upprättande av denna ekonomiska plan. Servitut kan komma att ingå.

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet.

1.7 Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.
Box 226
851 04 Sundsvall

1.8 Bredband

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning, ett uttag finns under trappan. Tjänster beställs och betalas av medlem.

1.9 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2025, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	7 504 000	-	7 504 000
Byggnad, kr	25 440 000	-	25 440 000
Totalt, kr	32 944 000	-	32 944 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under mars 2025.
Tillträde till lägenheterna kommer att ske med start juni, 2025. Exakt tillträdesdag för respektive lägenhet kommer att framgå av upplåtelseavtalet.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2025-02-28 genom att föreningen förvärvade aktierna i PH PO 4 Skurup Etapp 2 AB, org.nr 559495-7739 som ägde fastigheterna Vetet 2, Årtan 2 och Sockerbetan 1 i Skurups kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en intern-transaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	21 274 215 kr
Entreprenadkostnad **	46 877 093 kr
Byggherrekostnader ***	<u>1 193 692 kr</u>
Summa uppförandekostnad	69 345 000 kr

Dispositionsfond	<u>30 000 kr</u>
Summa att finansiera	69 375 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 1 600 000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 25 650 kr och uttag av pantbrev 513 375 kr

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 69 375 000 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Projektbolag 3 AB (org.nr 559443-2071. Panghus Entreprenad AB (org.nr 556740-3760) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften. Entreprenadavtal tecknat 2025-02-28 med Panghus Entreprenad AB.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	43 725 000 kr
Beräknade nya lån *	<u>25 650 000 kr</u>
Summa finansiering	69 375 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 0,50% per år, dock amorteringsfritt första fem åren. Föreningen avser att följa en amorteringstid om 80 år, efter 20-åriga prognosen som framgår i denna ekonomiska plan.

Denna finansieringsplan minskar månadskostnaderna under de första fem åren, vilket ger ekonomisk lättnad eftersom husen är nybyggda. Det är dock viktigt att vara medveten om att månadskostnaderna kan öka när amorteringarna börjar efter dessa fem år.

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		869 535 kr
Amorteringar (under första fem åren)		0 kr
Driftkostnader **		290 295 kr
Ekonomisk förvaltning	24 500 kr	
Revision	21 000 kr	
Försäkring	35 000 kr	
Samfällighetsavgift/GA	6 000 kr	
Vatten och avlopp	182 880 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	16 000 kr	
Administration och oförutsett	4 915 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		75 600 kr
Summa kostnader		1 235 430 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte beräknas överstiga 3,39%.

enligt ränteindikationsoffert från SoliFast Finansiering KB, 2025-02-24 snittränta 3,39%, löptid 3 år.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 20 kr per kvm bostadsarea.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *1)	1 016 640 kr
Årsavgifter vattenförbrukning ²⁾	182 880 kr
Räntekompensation Panghus Entreprenad AB	35 910 kr
Summa intäkter	1 235 430 kr

*1 Kostnad för vatten, uppvärmning, hushållsel, sophämtning, Bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

*2 Årsavgift vatten faktureras enligt schablon 952,5 per månad, faktisk avläsning av förbrukning kommer att ske.

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets-nummer	Hustyp	Area, m ²	Antal RoK %	Andelstal i % ²⁾	Insats, kr	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad ³⁾	Årsavgift vatten ⁴⁾	Nettoskuldssättning per lägenhet, kr
15	Friliggande	135	5	6,25%	2 445 000	350 000	2 795 000	63 540	5 295	11430	1603 125
16	Friliggande	135	5	6,25%	2 445 000	350 000	2 795 000	63 540	5 295	11430	1603 125
17	Friliggande	135	5	6,25%	2 845 000	350 000	3 195 000	63 540	5 295	11430	1603 125
18	Friliggande	135	5	6,25%	2 145 000	350 000	2 495 000	63 540	5 295	11430	1603 125
19	Friliggande	135	5	6,25%	2 145 000	350 000	2 495 000	63 540	5 295	11430	1603 125
20	Friliggande	135	5	6,25%	2 145 000	350 000	2 495 000	63 540	5 295	11430	1603 125
21	Friliggande	135	5	6,25%	2 300 000	350 000	2 650 000	63 540	5 295	11430	1603 125
22	Friliggande	135	5	6,25%	2 845 000	350 000	3 195 000	63 540	5 295	11430	1603 125
23	Friliggande	135	5	6,25%	2 345 000	350 000	2 695 000	63 540	5 295	11430	1603 125
24	Friliggande	135	5	6,25%	2 345 000	350 000	2 695 000	63 540	5 295	11430	1603 125
25	Friliggande	135	5	6,25%	2 445 000	350 000	2 795 000	63 540	5 295	11430	1603 125
26	Friliggande	135	5	6,25%	2 395 000	350 000	2 745 000	63 540	5 295	11430	1603 125
27	Friliggande	135	5	6,25%	2 295 000	350 000	2 645 000	63 540	5 295	11430	1603 125
28	Friliggande	135	5	6,25%	2 295 000	350 000	2 645 000	63 540	5 295	11430	1603 125
29	Friliggande	135	5	6,25%	2 295 000	350 000	2 645 000	63 540	5 295	11430	1603 125
30	Friliggande	135	5	6,25%	2 395 000	350 000	2 745 000	63 540	5 295	11430	1603 125
Summa		2 160		100%	38 125 000	5 600 000	43 725 000	10 16 640	84 720	182 880	25 650 000

¹⁾ Rok = Rum och Kök.

²⁾ Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁴⁾ Schablon beräkning av kall- och varmvatten med ca 150 m³ per år och lägenhet. Faktisk avläsning kommer att ske.

⁴⁾ Schablon kostnad av förbrukning vatten 150 m³ per år och lägenhet. Faktisk avläsning kommer att ske.

Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften. (höst 2024)

Renhållning	200 kr/mån
Hushållsel inkl uppvärmning ⁵⁾	1 000 kr/mån
Hemförsäkring	300 kr/mån
Bredband (exkl TV)	350 kr/mån

⁵⁾ 9.000 kWh/år, exkl produktion från solceller.

Varje lägenhet kommer att ha en egen vattenmätare vilket gör att bostadsrättshavaren kommer att bekosta vattnet efter den egna förbrukningen. Uppskattad årsavgift vatten debiteras som separat årsavgift, innan avläsning för faktisk förbrukning skett.

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	32 104 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	20 243 kr/kvm
Belåning	11 875 kr/kvm
Årsavgift exkl vattenkonsumtion	471 kr/kvm
Årsavgift vattenkonsumtion	85 kr/kvm
Driftkostnad	134 kr/kvm
Amortering (under fem första åren)	0 kr/kvm
Reparationsfond	35 kr/kvm
Avskrivning	217 kr/kvm
Kassaflöde	35 kr/kvm

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter	1 016 640	1 036 973	1 057 712	1 078 867	1 100 444	1 122 453	1 214 979	1 368 284	1 481 053
Årsavgift (vattendebitering efter schablon)	182 880	186 538	190 268	194 074	197 955	201 914	218 559	246 132	266 422
Årsavgift krm ¹	471	480	490	499	509	520	562	633	686
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	555	566	578	589	601	613	664	747	809
Övriga intäkter	35 910	35 910	35 910	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	35 910	35 910	35 910	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 235 430	1 259 420	1 283 891	1 272 940	1 298 399	1 324 367	1 433 537	1 614 396	1 747 474
Kapitalkostnader									
Räntor	869 535	869 535	869 535	869 535	869 535	897 750	879 795	1 035 619	1 013 818
Amortering	0	0	0	0	0	128 250	128 250	128 250	128 250
Summa ränta och amortering	869 535	869 535	869 535	869 535	869 535	1 026 000	1 008 045	1 163 869	1 142 068
Driftkostnader - Summa	290 295	296 101	302 023	308 063	314 225	320 509	346 929	390 699	422 905
Föreningens gemensamma drift	107 415	109 563	111 755	113 990	116 269	118 595	128 371	144 566	156 483
Vatten	182 880	186 538	190 268	194 074	197 955	201 914	218 559	246 132	266 422
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	75 600	77 112	78 654	80 227	81 832	83 469	90 349	101 748	110 135
Akkumulerad fondavsättning	75 600	152 712	231 366	311 594	393 425	476 894	627 799	1 409 130	1 836 881
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾	0	0	0	0	0	0	0	216 932	234 815
Avskrivning	468 770	468 770	468 770	468 770	468 770	468 770	468 770	468 770	468 770
Betalningsnetto	75 600	93 785	112 333	95 342	114 639	-22 142	78 583	-157 104	-52 312
Akkumulerad kassa	105 600	199 385	311 717	407 059	521 698	499 556	660 703	1 298 552	930 062
Resultat	-393 170	-374 986	-356 437	-373 428	-354 131	-362 662	-261 957	-497 624	-392 832
Summa kostnader	1 235 430	1 242 748	1 250 212	1 257 826	1 265 582	1 428 978	1 445 323	1 673 248	1 909 921
Årets resultat ²⁾	-393 170	-374 986	-356 437	-373 428	-354 131	-362 662	-261 957	-497 624	-392 832
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	365 895	373 213	380 677	388 291	396 057	403 978	437 278	709 379	767 655
Driftnetto	869 535	886 208	903 213	884 650	902 343	920 389	996 259	905 017	879 620
Ack resultat	-393 170	-768 156	-1 124 593	-1 498 021	-1 852 152	-2 214 814	-3 415 747	-4 821 018	-6 551 688

Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
	25 650 000	25 650 000	25 650 000	25 650 000	25 650 000	25 650 000	25 137 000	24 367 500	23 854 500

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Forutsättningar:

Medelränta år 1-5 är 3,39%, år 6-15 är 3,50% och år 16-20 är 4,25%.

Amorteringsfritt under första 5 åren och därefter med en rak amortering om 0,5% enligt 20-åriga ekonomiska prognosen, därefter sker amorteringen med amortering på 80 år av låneskulden under förutsättning att räntan är längre än kalkylräntan.

Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximerat 10 074 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under den första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVÅ

Bilaga Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgift per m² om:									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	555	566	578	589	601	613	664	747	819
Antagen räntenivå + 1%	674	685	697	708	720	732	780	860	932
Antagen räntenivå + 2%	793	804	815	827	839	851	896	973	1045
Antagen räntenivå - 1%	437	448	459	471	482	494	547	635	706
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	555	568	581	595	608	622	682	799	881
Antagen inflationsnivå + 2%	555	570	585	600	616	632	702	858	968
Antagen inflationsnivå - 1 %	555	565	574	584	594	604	646	702	748

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 3,39%, år 6-15: 3,50% och från år 16: 4,25%

Antagen inflationsnivå 2,0%

Översikt

Grunddata

Namn	Brf Havsglimten i Saritslöv Två
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknig	Ingen indexering
Basår för index	2025

Utlåtande

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

Byggnadstekniska uppgifter

- Grundläggning: Betongplatta på mark.
- Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips
- Yttertak: Takbjalkar av trä, taktäckning av plåt
- Fasad: Målad liggande träpanel och putsad fasad.
- Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram
- Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvärmepump
- Ventilation: Mekanisk frånluft
- VA-installationer: Avlopp av plast. KV/VV PEX
- Elinstallationer: 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överstiga Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år. Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel och fasadputs. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. **Efter 45 år** bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. **Efter 50 år** När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell. Man bör även utvärdera om putsen behöver bytas ut.

Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sett sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Man bör regelbundet högtrycksspola avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

El, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t.ex. ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	40 000 kr
					40 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	587 363 kr
					587 363 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	20 000 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	200 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	40 000 kr
					260 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	366 225 kr
					366 225 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	587 363 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	40 000 kr
					627 363 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	587 363 kr
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		20 år	Planerad	20 000 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	230 000 kr
Måla om plåttak	Tak		20 år	Planerad	200 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	40 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	Fasad		45 år	Planerad	715 050 kr
					715 050 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	366 225 kr
Putsa om fasad	Fasad		50 år	Planerad	1 343 250 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	40 000 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	715 050 kr
					2 464 525 kr

Åtgärder per kategori

Fasad

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byte belysningsarmaturer fasad utomhus	2045	20	16 st		1 000 kr	20 000 kr
Byta hängrännor och stuprör	2065	40	368 m		500 kr	230 000 kr
Måla träpanel	2040	15	2043 m2		230 kr	587 363 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2075	50	2043 m2		280 kr	715 050 kr
Putsa om fasaden	2075	50	1194 m2		900 kr	1 343 250 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	2075	25	514 m2		570 kr	366 225 kr

Tak

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Måla om plåttak	2045	20	16 st		10 000 kr	200 000 kr

Vatten & Avlopp

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2035	10	16 st		2 000 kr	40 000 kr

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN I SARITSLÖV TVA

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4% och för mindre avvikelser än 4%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov.
- H. Panghus Entreprenad AB utfäster en räntegaranti som gäller om snitträntan för den långfristiga finansieringen överstiger 3,25% under de första tre åren.
- I. Boverket har godkänt förenings val av intygsgivare.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Skurup i februari 2025

Digital signering av styrelsen för denna ekonomiska plan

Bostadsrättsföreningen Havsglimten i Saritslöv Två

Per Johansson Enlund, ordförande

Tony Hjalmarsson

Andreas Johansson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Havsglimten i Saritslöv Två, med org.nr. 769642–6563 får härmed avge intyg enligt följande.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 till detta intyg genomgått. Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader och fondavsättningar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser beräknad kostnad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan ställande av garantier för insatser och upplåtelseavgifter och tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

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

Stockholm 2025, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg

.....
Anders Uby

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Havsglimten i Saritslöv Två, org. nr. 769642–6563.

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i PH PO 4 Skurup Etapp 2 AB mellan Panghus Projektbolag 3 AB och Brf Havsglimten i Saritslöv Två 2025-02-28,
Beräkningar taxeringsvärden,
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare Boverket 2024-10-23,
Beviljat bygglov, Skurups kommun 2024-10-03,
Detaljplan Saritslöv 1:5 och del av Skurup 49:16 lagakraftvunnen 2024-09-05,
Garanti slutlig kostnad och osålda bostäder Panghus Projektbolag 3 AB 2025-02-28,
Intyg Brf Havsglimten i Saritslöv Två att ingen ombildning hyresrätt sker 2025-02-28,
Intygsgiven kostnadskalkyl 2024-12-10,
Köpebrev, fastigheterna Skurup Sockerbetan 1, Vetet 2, Ärtan 2 mellan PH Platsoptimera 4 AB och PH PO 4 Skurup Etapp 2 AB, ansökan om lagfart, 2025-02-28,
Materialbeskrivning och Teknisk beskrivning,
Registreringsbevis, Brf Havsglimten i Saritslöv Två, 2024-10-30,
Registreringsbevis, Panghus Entreprenad AB, 2024-11-26,
Registreringsbevis, PH PO 4 Skurup Etapp 2 AB, 2025-02-26,
Registreringsbevis Panghus Projektbolag 3 AB 2023-11-15,
Registreringsbevis PH Platsoptimera 4 AB 2023-10-18,
Ritningar, situationsplan och rumsbeskrivning,
Räntegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2025-02-27,
Ränteoffert Solifast, 2025-02-24,
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-10-08,
Totalentreprenadavtal mellan Panghus Entreprenad AB och Brf Havsglimten i Saritslöv Två, 2025-02-28,
Transportköp, fastigheterna Skurup Sockerbetan 1, Vetet 2, Ärtan 2 från PH PO 4 Skurup Etapp 2 AB till Brf Havsglimten i Saritslöv Två, 2025-02-28,
Underhållsplan, 2025–2075,
Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning, avstyckning från Saritslöv 1:5, 2024-10-08,
Utdrag ur Fastighetsregistret, Skurup Saritslöv 1:5, 2024-10-08,
Utdrag ur Fastighetsregistret, Skurup Sockerbetan 1, Vetet 2, Ärtan 2, 2025-02-24.

Deltagare

PANGHUS ENTREPRENAD AB Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 07:35:50 UTC

Undertecknare

Datum

Per Johansson
per.johansson@panghus.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.162.122

TONY HJALMARSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 07:40:29 UTC

Undertecknare

Datum

Tony Hjalmarsson
tony.hjalmarsson@panghus.se
+46704267525
19650505-2479

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.34.213

ANDREAS JOHANSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 08:43:29 UTC

Undertecknare

Datum

Andreas Johansson
andreas@s10.agency
+46705251080

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.194.20

ANDERS UBY Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-10 09:49:34 UTC

Undertecknare

Datum

Anders Uby
anders.uby@efin.se
+46722-53 14 66

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.93.59.221

Signerat med E-signering

2025-03-10 12:38:12 UTC

Undertecknare

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.17.241

Per Christer Edvard Johansson Enlund
per.johansson@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Havsglimten i Saritslöv Två, organisationsnummer 769642-6563.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Havsglimten i Saritslöv Två har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Havsglimten i Saritslöv
Två om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet
elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare