

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Ocean i Åhus.
Organisationsnummer 769638-9134
Kristianstad

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

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig 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 I
- K. Känslighetsanalys II
- L. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomiska plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ocean i Åhus som har sitt säte i Kristianstad och som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta fritidsbostadsrätter för medlems nyttjande under tio (10) veckor per kalenderår och för resterande tid genom uthyrning i hotellverksamhet. Uthyrningen ska ske enligt särskilt uthyrningsavtal mellan bostadsrättshavare, det bolag som vid var tid som driver hotellverksamhet på fastigheten Åhus 563:1 (nedan kallat Uthyraren) och det bolag som äger nämnda fastighet (nedan kallat Fastighetsbolaget). Nämnda uthyrningsavtal hänvisas nedan till som Uthyrningsavtalet.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Bostadsrätten får ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavare får ej folkbokföra sig på föreningens adress. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavare är skyldig att ställa sin lägenhet till förfogande under ovan angivet antal veckor och i enlighet med de villkor som framgår av Uthyrningsavtalet.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation upprättat föreningens hus, innehållandes 63 fritidsbostadsrätter på den tredimensionella fastigheten Kristianstad Åhus 563:4. Byggnaden omfattar även lobby, konferensrum, restaurang mm. Föreningen äger enbart den del som består av hotellrum och sviter.

Bostadsrättshavare får nyttja hotellrummet/sviten maximalt 70 dagar per år enligt separat bokningsschema. Tillgång till spa ingår vid eget nyttjande (bokning kan krävas). Efter varje egen vistelse utgår en städavgift, preliminärt 450 kr. Möblerna ägs och underhålls av Åhav Fastighets AB och bostadsrättshavare får inte möblera om eller ändra inredningen i rummet. Utbyte av möbler kommer att ske i relation till nyttjande/uthyrning. De veckor som bostadsrättshavare inte själv nyttjar bostadsrätten kommer den att hyras ut av Åhus Rent & Sea AB och bostadsrättshavare erhåller ersättning i enlighet med uthyrningsavtalet.

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 driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2022.

Bostadsrättsföreningen har tecknat köpekontrakt om att förvärva den färdigbyggda fastigheten Åhus 563:4 från Åhav Fastighets AB den 2 juni 2021 (med godkänd slutbesiktning) och ska underteckna köpebrev den 16 juni 2022. I samband med köpet så har samtliga entreprenadgarantier överlåtits till föreningen.

Notera att föreningen har antagit nya stadgar 2022-05-18, dessa stadgar är under registrering hos Bolagsverket.

Efter att föreningen erhållit protokoll från godkänd slutbesiktning kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket

b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt vecka 23. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske 2022-06-16.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Gjensidige Forsikring ASA (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).



B. Beskrivning av fastigheten

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Kristianstad Åhus 563:4 |
| Adress | Preliminärt Kantarellvägen 7, 296 32 Åhus |
| Bostadsarea | ca 2 372 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning |
| Byggnadens utformning | 3D-fastighet Maximal utbredning horisontalt ca 1 793 kvm Höjdläge mellan ca +2,830 m och 12,605 m |
| Byggår | 2020-22 |
| Antal fritidsbostadslägenheter | 63 stycken |
| Upplåtelseform | Tre-dimensionell fastighet, föreningen kommer att äga fastigheten |

Servitut med förmån för Åhus 563:4

| Akt-nummer | Ändamål |
|-------------------|--------------------------------|
| 1290K-3363.3 | Väg |
| 1290K-3363.4 | Avloppsledningar |
| 1290K-3363.5 | Vattenledningar |
| 1290K-3363.6 | Kommunikationsyta |
| 1290K-3363.7 | Lobby |
| 1290K-3363.8 | Hissar och trapphus |
| 1290K-3363.10 | Utrymme för ledning och teknik |
| 1290K-3363.11 | Utrymme för ledning och teknik |
| 1290K-3363.14 | Ventilation |
| 1290K-3363.18 | Tillträde |

Servitut som belastar Åhus 563:4

| Akt-nummer | Ändamål |
|-------------------|--------------------------------|
| 1290K-3363.9 | Gångpassage |
| 1290K-3363.12 | Utrymme för ledning och teknik |
| 1290K-3363.13 | Utrymme för ledning och teknik |
| 1290K-3363.15 | Sprinkleranläggning |
| 1290K-3363.16 | Takkonstruktion |
| 1290K-3363.17 | Tillträde |

Gemensamma anordningar

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vatten/avlopp | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet |
| El | Hushållsel ingår i avgiften. Fastighetsel genom undermätare |
| Uppvärmningssystem | FTX och fjärrvärme |
| Ventilation | Mekanisk frånluft och tilluft. |
| Kommunikationer | 2 hissar och trappor |
| Avfall | Ingår i förvaltningsavtal |
| Parkering | P-platser i närområdet |
| Bredband | Ingår i förvaltningsavtal |

Byggnadsbeskrivning för projektet

| | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning | Platta på mark med underliggande fundament och källare (källare och del av bottenvåning tillhör annan fastighet) |
| Byggnadsstomme | Betong/stål |

Yttervägg
Lägenhetsskiljande väggar
Innerväggar i lägenheten
Bjälklag
Fasad
Yttertak
Ytterdörr
Fönster
Balkong

Trä/stål
Betong/stål/gips
Betong/gips
Betong
Trä
Papp/sedum
Säkerhetsdörr
Trä/aluminium
Betongplatta med räcken av trä

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak

Parkett
Målade
Målat

Kök

Pentry med kyl/mikrougn/häll (vissa lägenheter saknar pentry)

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Vägghängd toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare som kombimaskin (i vissa lägenheter)
Garderober

Förvaring



C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

| Förvärvskostnader (SEK) | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Förvärv av fastighet | 205 000 000 |
| Mäklararvode, förrättning samt lagfartskostnad | 5 325 000 |
| Likvidreserv, dispfond | 300 000 |
| Totalkostnad | 210 625 000 |

D. Taxeringsvärde

Beräknat på Skatteverkets hemsida

| Taxeringsvärde | Bostäder |
|----------------|-------------------|
| Byggnadsvärde | 43 000 000 |
| Markvärde | 7 400 000 |
| Totalt | 50 400 000 |

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

| Banklån | Summa/Total |
|------------------------------------------------|------------------|
| Belopp kr | 47 665 000 |
| Säkerhet | pantbrev |
| Bindningstid, en mix av korta och långa räntor | |
| Räntesats* | 3,00% |
| Amortering | 1,00% |
| Belopp amortering per år | 476 650 |
| Räntekostnad år 1 | 1 429 950 |
| Totalbelopp år 1 (ränta+amort.) | 1 906 600 |

*Föreningen har förtidsbundit räntor per 2022-06-17 (1, 2 och 4 år) hos Sparbanken Göinge till en snittränta om 2,94

| Finansiering | |
|---------------------------|--------------------|
| Insatser | 162 960 000 |
| Föreningens lån | 47 665 000 |
| Summa finansiering | 210 625 000 |

| Nykeltal | |
|-------------------------------------------|--------|
| Totalkostnad per kvm | 88 796 |
| Lån per kvm | 20 095 |
| Genomsnittsinset per kvm | 68 702 |
| Årsavgift per kvm | 1 526 |
| Driftskostnader per kvm | 596 |
| Underhållsavsättning + amortering per kvm | 327 |
| Kassaflöde per kvm | 126 |

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 372

| Finansiella kostnader | |
|-------------------------------------|------------------|
| Avskrivningar | 1 796 999 |
| Räntor | 1 429 950 |
| Summa finansiella kostnader: | 3 226 949 |

| Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall) | | kr/kvm |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
| El (fastighet och hushåll) | 300 000 | 126 |
| Vatten och avlopp | 165 000 | 70 |
| Fjärrvärme/varmvatten/kyla | 150 000 | 63 |
| Avfall-ingår i förvaltningsavtalet | 0 | 0 |
| Bredband- ingår i förvaltningsavtalet | 0 | 0 |
| Fastighetsförsäkring inkl brtillägg | 38 000 | 16 |
| Fastighetsskötsel, trappstädning m.m. | 120 000 | 51 |
| Ekonomisk Förvaltning | 100 000 | 42 |
| Arvode (revision+styrelse) | 40 000 | 17 |
| Löpande underhåll/diverse/enligt förvaltningsavtalet | 500 000 | 211 |
| Summa drift: | 1 413 000 | 596 |

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaderna är svåra att bedöma och kan komma att väsentligt avvika.

| Underhållsfondering | |
|----------------------------|-------------|
| Underhållsfond | 300 000 126 |

I enlighet med föreningens stadgar §50

| Skatter och avgifter | |
|------------------------------------|----------|
| Fastighetsavgift * | 0 |
| Summa skatter och avgifter: | 0 |

**Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter): | 1 713 000 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|

G. Föreningens intäkter

| Årsavgifter och andra intäkter | |
|---------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 619 600 |
| Summa intäkter: | 3 619 600 |

H. Redovisning av lägenheterna

| Lgh nr | Vån plan | Antal rok | Lgh area ca kvm | Insatser kr | Avgift kr/år | Avgift kr/mån | Andelstal | Fördelningstal* |
|---------------|----------|-----------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|
| 101103 | 1 | 2 | 70 | 4 500 000 | 102 104 | 8 509 | 0,0282 | 1 |
| 105107 | 1 | 2 | 63 | 4 000 000 | 102 104 | 8 509 | 0,0282 | 1 |
| 109000 | 1 | 1 | 36 | 2 350 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 111000 | 1 | 1 | 25 | 1 750 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 113000 | 1 | 1 | 25 | 1 750 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 115000 | 1 | 1 | 42 | 2 550 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 117000 | 1 | 1 | 36 | 2 350 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 119000 | 1 | 1 | 25 | 1 750 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 121000 | 1 | 1 | 25 | 1 750 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 123000 | 1 | 1 | 42 | 2 550 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 125000 | 1 | 1 | 36 | 2 350 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 127000 | 1 | 1 | 25 | 1 750 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 201203 | 2 | 2 | 63 | 4 950 000 | 112 315 | 9 360 | 0,0310 | 1,1 |
| 205000 | 2 | 1 | 42 | 3 050 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 207000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 209000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 211000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 213000 | 2 | 1 | 42 | 2 650 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 215000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 217000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 219000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 221000 | 2 | 1 | 42 | 2 650 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 223000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 225000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 227000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 229000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 202204 | 2 | 2 | 63 | 4 950 000 | 112 315 | 9 360 | 0,0310 | 1,1 |
| 206208 | 2 | 2 | 67 | 4 500 000 | 102 104 | 8 509 | 0,0282 | 1 |
| 210000 | 2 | 1 | 47 | 3 050 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 212000 | 2 | 1 | 44 | 2 900 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 214000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 216000 | 2 | 1 | 42 | 2 650 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 218000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 220000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 222000 | 2 | 1 | 25 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 224000 | 2 | 1 | 42 | 2 650 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 226000 | 2 | 1 | 36 | 2 450 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 228000 | 2 | 1 | 26 | 1 775 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 301303 | 3 | 2 | 63 | 4 950 000 | 112 315 | 9 360 | 0,0310 | 1,1 |
| 305000 | 3 | 1 | 42 | 3 100 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 307000 | 3 | 1 | 36 | 2 500 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 309000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 311000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 313000 | 3 | 1 | 42 | 2 700 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 315000 | 3 | 1 | 36 | 2 500 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 317000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 319000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 321000 | 3 | 1 | 42 | 2 700 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 323000 | 3 | 1 | 36 | 2 500 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 325000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 327000 | 3 | 1 | 36 | 2 500 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 329000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 302304 | 3 | 2 | 63 | 4 950 000 | 112 315 | 9 360 | 0,0310 | 1,1 |
| 306308 | 3 | 2 | 67 | 4 600 000 | 102 104 | 8 509 | 0,0282 | 1 |
| 310000 | 3 | 1 | 47 | 3 150 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 312000 | 3 | 1 | 44 | 3 000 000 | 56 157 | 4 680 | 0,0155 | 0,55 |
| 314000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 316000 | 3 | 1 | 42 | 2 700 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 318320 | 3 | 2 | 61 | 3 950 000 | 96 999 | 8 083 | 0,0268 | 0,95 |
| 322000 | 3 | 1 | 25 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 324000 | 3 | 1 | 42 | 2 700 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 326000 | 3 | 1 | 36 | 2 500 000 | 51 052 | 4 254 | 0,0141 | 0,5 |
| 328000 | 3 | 1 | 26 | 1 790 000 | 45 947 | 3 829 | 0,0127 | 0,45 |
| 63 lgh | | | 2 372 | 162 960 000 | 3 619 600 | 301 633 | 1,0000 | 35,45 |

* Fördelningstal. Fördelningstalen bygger på den beräknade intäkten som en hotellsvit kan hyras ut för per natt. Andelstalen är beräknade utifrån fördelningstalen.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

| | | |
|------------|-------|------------------------|
| Inflation | 2,0% | Rak avskrivning 100 år |
| Kvm totalt | 2 372 | Rak amortering 1% |
| Kvm BR | 2 372 | |

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2032 | 2037 |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Genomsnittsränta</i> | 3,00% | 3,05% | 3,10% | 3,15% | 3,20% | 3,25% | 3,50% | 3,75% |
| <i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i> | | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Lån kvar | 47 665 000 | 47 188 350 | 46 711 700 | 46 235 050 | 45 758 400 | 45 281 750 | 42 898 500 | 40 515 250 |
| KOSTNADER | | | | | | | | |
| Ränta | 1 429 950 | 1 439 245 | 1 448 063 | 1 456 404 | 1 464 269 | 1 471 657 | 1 501 448 | 1 519 322 |
| Avskrivningar | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 |
| Driftkostnader | 1 413 000 | 1 441 260 | 1 470 085 | 1 499 487 | 1 529 477 | 1 560 066 | 1 722 439 | 1 901 712 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 796 |
| Summa kostnader | 4 639 949 | 4 677 504 | 4 715 147 | 4 752 890 | 4 790 744 | 4 828 722 | 5 020 886 | 5 346 828 |
| INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder kr kvm | 1 526 | 1 556 | 1 588 | 1 619 | 1 652 | 1 685 | 1 860 | 2 054 |
| Årsavgifter | 3 619 600 | 3 691 992 | 3 765 832 | 3 841 148 | 3 917 971 | 3 996 331 | 4 412 272 | 4 871 505 |
| Summa intäkter | 3 619 600 | 3 691 992 | 3 765 832 | 3 841 148 | 3 917 971 | 3 996 331 | 4 412 272 | 4 871 505 |
| Årets resultat | -1 020 349 | -985 512 | -949 315 | -911 742 | -872 773 | -832 391 | -608 613 | -475 323 |
| KASSAFLÖDESKALKYL | | | | | | | | |
| Årets resultat enligt ovan | -1 020 349 | -985 512 | -949 315 | -911 742 | -872 773 | -832 391 | -608 613 | -475 323 |
| Återföring avskrivningar | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 |
| Amorteringar lån | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 |
| Amortering i % per år | 1,00% | 1,01% | 1,02% | 1,03% | 1,04% | 1,05% | 1,11% | 1,18% |
| Betalnetto före avs. till underhållsfond | 300 000 | 334 837 | 371 034 | 408 607 | 447 576 | 487 958 | 711 736 | 845 026 |
| Avsättning till yttre underhåll | -300 000 | -306 000 | -312 120 | -318 362 | -324 730 | -331 224 | -365 698 | -403 761 |
| Betalnetto efter avs. till underhållsfond | 0 | 28 837 | 58 914 | 90 245 | 122 846 | 156 734 | 346 037 | 441 265 |
| Ingående saldo kassa | 300 000 | | | | | | | |
| Ackumulerat saldo kassa | 600 000 | 934 837 | 1 305 871 | 1 714 479 | 2 162 055 | 2 650 013 | 5 746 328 | 9 946 614 |
| Ackumulerad yttre underhållsfond | 300 000 | 606 000 | 918 120 | 1 236 482 | 1 561 212 | 1 892 436 | 3 650 615 | 5 591 786 |

J. Känslighetsanalys I Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 4,30% | 2037 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <i>Genomsnittsränta (+1 %)</i> | 4,00% | 4,05% | 4,10% | 4,15% | 4,20% | 4,25% | 4,50% | 4,75% |
| <i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i> | | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| <i>Inflationsantagande</i> | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Kapitalskuld | 47 665 000 | 47 188 350 | 46 711 700 | 46 235 050 | 45 758 400 | 45 281 750 | 42 898 500 | 40 515 250 |
| KOSTNADER | | | | | | | | |
| Ränta | 1 906 600 | 1 911 128 | 1 915 180 | 1 918 755 | 1 921 853 | 1 924 474 | 1 930 433 | 1 924 474 |
| Avskrivningar | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 |
| Driftkostnader | 1 413 000 | 1 441 260 | 1 470 085 | 1 499 487 | 1 529 477 | 1 560 066 | 1 722 439 | 1 901 712 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 796 |
| Summa kostnader | 5 116 599 | 5 149 387 | 5 182 264 | 5 215 240 | 5 248 328 | 5 281 540 | 5 449 871 | 5 751 981 |
| INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm | 1 526 | 1 556 | 1 588 | 1 619 | 1 652 | 1 685 | 1 860 | 2 054 |
| Årsavgifter | 3 619 600 | 3 691 992 | 3 765 832 | 3 841 148 | 3 917 971 | 3 996 331 | 4 412 272 | 4 871 505 |
| Summa intäkter | 3 619 600 | 3 691 992 | 3 765 832 | 3 841 148 | 3 917 971 | 3 996 331 | 4 412 272 | 4 871 505 |
| Årets resultat | -1 496 999 | -1 457 395 | -1 416 432 | -1 374 092 | -1 330 357 | -1 285 209 | -1 037 598 | -880 476 |
| Kassaflödeskalkyl | | | | | | | | |
| Årets resultat enligt ovan | -1 496 999 | -1 457 395 | -1 416 432 | -1 374 092 | -1 330 357 | -1 285 209 | -1 037 598 | -880 476 |
| Återföring avskrivningar | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 | 1 796 999 |
| Amorteringar | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 | -476 650 |
| Amortering i % per år | 1,00% | 1,01% | 1,02% | 1,03% | 1,04% | 1,05% | 1,11% | 1,18% |
| Betalnetto före avsättning till underhållsfond | -176 650 | -137 046 | -96 083 | -53 743 | -10 008 | 35 140 | 282 751 | 439 873 |
| Avsättning till yttre underhåll | -300 000 | -306 000 | -312 120 | -318 362 | -324 730 | -331 224 | -365 698 | -403 761 |
| Betalnetto efter avsättning till underhållsfond | -476 650 | -443 046 | -408 203 | -372 105 | -334 738 | -296 084 | -82 948 | 36 113 |
| Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid: | | | | | | | | |
| Ränta +1% | 1 727 | 1 758 | 1 789 | 1 822 | 1 856 | 1 891 | 2 084 | 2 386 |
| Ränta +2% | 1 928 | 1 957 | 1 986 | 2 017 | 2 049 | 2 082 | 2 265 | 2 556 |
| Inflation +1% | 1 526 | 1 552 | 1 578 | 1 604 | 1 631 | 1 659 | 1 804 | 2 029 |
| Inflation +2% | 1 526 | 1 559 | 1 593 | 1 627 | 1 663 | 1 700 | 1 903 | 2 215 |



J. Känslighetsanalys II

Känslighetsanalysen visar hur föreningens ekonomi skulle komma att påverkas om föreningen blir att betraktas som en sk. oäkta förening

Beräkningen nedan visar, förutsatt allt annat lika enligt grundscenariot i prognosen, att det inte blir någon någon extra beskattning av föreningen (om den skulle bli att betraktas som oäkta):

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Årliga intäkter | 3 619 600 | |
| Årliga driftkostnader | -1 413 000 | |
| Avskrivningar | -1 796 999 | |
| Räntekostnader | -1 429 950 | |
| Resultat | -1 020 349 | |
| Tillkommande fiktiv intäkt | 813 596 | <i>Schablonhyra enligt värdeområdet (Skatteverket) motsvarar 1700 kr/kvm BOA</i> |
| Skattemässigt resultat | -206 753 | <i>Minusresultat innebär att ingen skatt utgår</i> |

L. 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 fördelningstal redovisade i avsnitt H.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar. Notera att föreningens koncept är att genom avtalsparter, Åhus Rent & Sea AB samt ÅHAV Fastighets AB, erbjuda hotellverksamhet de 42 veckor som bostadsrättshavare ej nyttjar. Bostadsrättshavare är skyldig att ställa sin lägenhet till förfogande dessa veckor.

1. Bostadsrättshavare får endast nyttja fritidsbostadsrätten maximalt 70 dagar per år enligt separat bokningsschema. Övrig tid ska fritidsbostadsrätten lämnas till uthyrning genom Åhus Rent & Sea AB genom separat uthyrningsavtal.
2. Föreningen har tecknat avtal om att Åhus Rent & Sea AB och ÅHAV Fastighets AB hanterar allt löpande och planerat underhåll i föreningens hus.
3. Bostadsrättshavare får inte möblera eller ändra inredningen i fritidsbostadsrätten. Möbler/inredning ägs av ÅHAV fastighets AB och ÅHAV Fastighets AB hanterar utbyte och reparationer.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ocean i Åhus



Staffan Andersson



Stefan Andersson



Christian Clausen

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ocean i Åhus, 769638-9134, Kristianstad kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Ocean i Åhus, 769638-9134

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

- Registreringsbevis Brf Ocean i Åhus, 2022-05-23
- Stadgar antagna, 2022-05-18
- Fastighetsutdrag Kristianstad Åhus 563:4, 2022-05-20
- Fastighetsköpekontrakt, ÅHAV Fastighets AB / Brf Ocean i Åhus, 2021-06-02
- Tillägg till Köpekontrakt, övertagande av entreprenadgarantier, 2022-04-20
- Beslut bygglov Kristianstads kommun, 2017-04-05
- Beslut om startbesked, 2020-10-15
- Slutbesiktningsbesked, 2022-05-20
- Entreprenadkontrakt, Clausen & Lovén Byggprojekt AB / ÅHAV Fastighets AB, 2020-10-05
- Entreprenadkontrakt, Ljus El och Ljusteknik AB / ÅHAV Fastighets AB, 2021-04-01
- Entreprenadkontrakt, VEAB i Kristianstad AB / ÅHAV Fastighets AB, 2021-04-01
- Entreprenadkontrakt, LL Kylteknik AB / ÅHAV Fastighets AB, 2021-04-01
- Garantiåtagande enligt AB04 från ÅHAV Fastighets AB, 2022-06-02
- Finansieringsoffert med räntesäkring Sparbanken Göinge, 2022-05-11
- Offert försäkring, Gjensidige Forsikring ASA, 2022-05-04
- Offert ekonomisk förvaltning, Åhus Rent & Sea AB, 2022-04-24
- Förvaltnings- och serviceavtal, ÅHAV Fastighets AB / Åhus Rent & Sea AB / Brf Ocean i Åhus, signerat odaterat
- Mall Uthyrningsavtal samt kalkylexempel
- Preliminär Energibehovsberäkning, 2021-05-24
- Energiberäkning, 2020-09-24
- Protokoll extra stämma antagande nya stadgar, 2022-05-18
- Förtydligande styrelseansvar, 2022-05-31
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, ÅHAV Fastighets AB, 2022-05-29
- Värdeintyg Mäklarhuset, 2022-05-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Ocean i Åhus, 769638-9134.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Ocean i Åhus, 769638-9134

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

- Registreringsbevis, 2022-05-23
- Stadgar samt protokoll extra stämma, 2022-05-20
- Fastighetsutdrag Kristianstad Åhus 563:4, 2022-05-20
- Fastighetsköpekontrakt, ÅHAV Fastighets AB / Brf Ocean i Åhus, 2021-06-02
- Entreprenadkontrakt, ÅHAV Fastighets AB / Clausen & Lovén Byggprojekt AB, 2020-10-05
- Entreprenadkontrakt, ÅHAV Fastighets AB / Ljus El och Ljusteknik AB, 2021-04-01
- Entreprenadkontrakt, VEAB i Kristianstad AB / ÅHAV Fastighets AB, 2021-04-01
- Entreprenadkontrakt, LL Kylteknik AB / ÅHAV Fastighets AB, 2021-04-01
- Tillägg till köpekontrakt, övertagande av entreprenadgaranti avseende Clausen & Lovén Byggprojekt AB, 2022-04-20
- Garantiåtagande enligt AB04 från ÅHAV Fastighets AB, 2022-06-01
- Bygglov, 2017-04-05
- Startbesked, 2020-10-15
- Finansieringsoffert med räntesäkring Sparbanken Göinge, 2022-05-11
- Mall uthyrningsavtal samt kalkylexempel,
- Offert försäkring, Gjensidige, 2022-05-04
- Offert ekonomisk förvaltning, Åhus Seaside, 2022-04-24
- Förvaltnings och serviceavtal, Åhus Rent & Sea AB, ÅHAV Fastighets AB och Brf Ocean i Åhus, ej daterat
- Energiberäkning, 2020-09-24 samt 2021-05-24
- Förtydligande styrelseansvar, 2022-05-31
- Slutkostnadsgaranti samt osålda lägenheter, ÅHAV Fastighets AB, 2022-05-29
- Värdeintyg Mäklarhuset, 2022-05-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



Verifikat

Transaktion 09222115557470633895

Dokument

Ek.plan Brf Åhus by the Sea_final

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-06-02 15:06:27 CFST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2022-06-02 17:01:22 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Staffan Andersson (SA1)

Identifierad med svenskt BankID som "Bo Oscar Staffan Andersson"

Brf Ocean i Åhus

Staffan@ahusseaside.com



Signerade 2022-06-02 16:01:36 CEST (+0200)

Christian Clausen (CC)

Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTIAN CLAUSEN"

Brf Ocean i Åhus

christian@clausenloven.se



Signerade 2022-06-02 17:01:22 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-06-02 16:59:29 CEST (+0200)

Stefan Andersson (SA2)

Identifierad med svenskt BankID som "STEFAN ANDERSSON"

Brf Ocean i Åhus

stefan.andersson@fasab.se



Signerade 2022-06-02 15:08:47 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2022-06-02 15:32:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557470633895

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

