Registrerades av Bolagsverket
2025-12-23 14:35
R781861/25

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OCEAN WAVE

ORG NR 769630-8894

VARBERG KOMMUN

Innehållsförteckning **Sida**

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	8
G.	Nyckeltal år 1	9
H.	Ekonomisk prognos	9
I.	Känslighetsanalys	10
J.	Underskrifter	11
	Underhållsplan 50 år	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Bilaga 50 årig underhållsplan

Dokument-ID 092221155557565293898 Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

A. Allmänna förutsättningar

Brf Ocean Wave, Varberg kommun, org. nr. 769630-8894 som registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2024 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför 31 bostadslägenheter på fastigheten Nygård 1:203 i Varberg.

Bygglov för Nygård 1:203 har beviljats den 2024-10-11 och byggnadsarbetena började under november 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från februari 2026 till sista inflyttning och inflyttning beräknas ske i juni 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Markutveckling AB, daterat den 2024-11-20) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2024-11-20). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i december 2025.

Fullgörandeförsäkring tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.
Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Varbergs Sparbank.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen är under certifiering av Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

För att göra bostadsrättslägenheterna attraktiva för en större målgrupp har styrelsen beslutat att ge de blivande medlemmarna i föreningen möjlighet att påverka storleken på sina årsavgifter genom en högre/lägre upplåtelseavgift. Möjligheten att påverka upplåtelseavgifterna upphörde vid framtagandet av ekonomisk plan. Upplåtelseavgifterna går därmed inte längre att påverka.
I syfte att kunna hantera individuellt anpassade upplåtelseavgifter, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Utgångspunkter för styrelsens beräkning av Andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. Andelstal 2 beräknas med utgångspunkt av respektive bostadsrätts andel av föreningens lån som avser Andelstal 2.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Nygård 1:203
Kommun:	Varberg
Adress:	Södra Näsvägen 6 A-F, Ägovägen 8 och Skiftesvägen 1 och 3.
Bygglov erhölls:	den 11 oktober 2024
Fastighetsarea:	ca 2 948 kvm
Antal byggnader:	1 st
Antal bostadslägenheter:	31 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 2 609 kvm
Utvändig markparkering:	34 st
varav gästparkering:	4 st

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, de är placerade i källare, på bottenvåningen, i förrådsbyggnad eller i lägenheten.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

Gemensamma anordningar

Byggnadens uppvärmningsbehov täcks genom en fastighetsvärmepump som hämtar sin energi från borrhål samt energiåtervinning från frånluften. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källaren som i sin tur fördelar ut värme och vatten till dels underfördelare i trapphus samt fördelarskåp i lägenheter. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med central fläkt placerad i källare. Tilluft via ventiler under fönster samt spaltventiler i fasad. Ur frånluften återvinns värme. Det finns en hiss i trapphuset.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har ett gemensamt trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplan och på våningsplanen. Cykelförråd återfinns i komplementbyggnad. Teknikutrymmen med ventilationsaggregat, undercentral, underfördelare och elrum finns i källaren. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

Utvändigt finns 34 parkeringsplatser. 8 st har elbilsladdare.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El,TV,Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

En lantmäteriförrättning pågår för tillfället vilket kan innebära att fastigheten får ett upplåtet servitut på fastigheten Nygård 1:46 avseende uppställningsplats för utryckningsfordon.

Föreningens fastighet kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning och bestå av :
Lokalgata med in- och utfart. Föreningens andel kan komma att uppgå till 31/121.

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Bergkross som fyllnadsmaterial under byggnaderna.
Husunderbyggnad:	Hus A och C har platta på mark, hus B har källare.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av betong. Ytterväggarna utförs som utfackningsväggar med stålreglar. Stombjälklagen utförs av filigranbjälklag av betong.
Yttertak:	Takstolar av trä. Papptak på bostadshusen. Sedumtak på komplementsbyggnader. Takkupor. Erforderliga taksäkerhetsanordningar. Hängrännor, stuprör, vindskiveplåt. Solpaneler.
Fasader	Fasadbeklädnad av liggande böljeplatta (fibercement) och stående träpanel. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök och våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörrar utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med en fastighetsvärmepump. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FX. Tilluft genom ventiler under fönster samt spaltventiler i fasad. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Brandvarnare i respektive lägenhet. Fastighetsabonnemang för el, undermätare till respektive lägenhet. Undermätare för kall- och varmvatten till respektive lägenhet.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Teknikrum i källare. Barnvagn-/rullstolsrum i entréplan samt på respektive plan. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källare, entréplan, gårdsbyggnad eller i lägenhet. Cykelförråd i komplementbyggnad. Sophantering med källsortering i miljöhus på innergård.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Entré/hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Garderober enligt ritning Fönsterbänk av natursten
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, laminat 20 cm ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och kolfilterfläkt. Fönsterbänk av natursten
WC/dusch/tvätt, Bad/Tvätt, WC/dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork i premiumlägenheter, komfortvärme i premiumlägenheter.
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Garderober enligt ritning Fönsterbänk i natursten
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall/ trapphall	Klinker/ Granit-keramik	Klinker/ Granit-keramik	Målad	Målas och ljudabsor-benter	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, nedfälld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	30 654 000 kr
Totalentreprenadkostnad	109 916 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa beräknad kostnad	**140 620 000 kr**

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

Taxeringsvärdet för 2026 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	**55 900 000 kr**
varav bostäder	49 980 000 kr
varav mark	5 920 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Amortering	Ränte-kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1, andelstal 1	6 010 000	5 år	3,50%	60 100	210 350	270 450	3,49%
Lån 1, andelstal 2	7 505 000	3 år	3,50%	75 050	262 675	337 725	3,22%
Lån 2, andelstal 2	7 505 000	1 år	3,50%	75 050	262 675	337 725	2,82%
Summa lån	**21 020 000**		**3,50%**	**210 200**	**735 700**	**945 900**	**3,18%**

Insatser	80 474 000
Upplåtelseavgifter	39 126 000
Summa finansiering	**140 620 000**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,50%.
Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 5 år, 3 år och 1 år.
Kreditens amorteringstid antas vara ca 74 år, med en bedömning att amorteringen är 1,00% år 1, från år 11 1,05% och från år 16 1,10%.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.
Varbergs Sparbank har lämnat finansieringsoffert den 15 december 2025 med en snittränta om 3,18% och en offererad amortering om 210 200 kr.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.
Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Angivna belopp för Lån Andelstal 2 och Upplåtelseavgifter bygger på att förhandstecknare valt att betala en högre/mindre upplåtelseavgift för att därmed kunna minska/öka sin årsavgift.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Intäkter årsavgifter[1]			**Kr**
Årsavgift			1 592 993
Årsavgift triple play			62 868
Årsavgift hushållsel, inklusive moms			101 964
Årsavgift hushållsvatten, inklusive moms			285 840
Totalt årsavgifter			**2 043 665**
Hyres- och parkeringsintäkter[4]			
Intäkt markparkering	22 st	450 kr/plats/mån	118 800
Intäkt markparkering, laddplats	8 st	650 kr/plats/mån	62 400
Totalt hyres- och parkeringsintäkter			**181 200**
Totala intäkter			**2 224 865**

Kostnader

Driftskostnader[2]			
Triple play			-62 868
Hushållsel, inkl moms			-101 964
Hushållsvatten, inkl moms			-285 840
Fastighetsel, exkl hushållsel			-81 523
Uppvärmning			-155 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm.			-185 000
Snöröjning			-30 000
Sophämtning			-80 000
Hissar, serviceavtal, mm.			-43 000
Ekonomisk förvaltning			-58 000
Fastighetsförsäkring			-44 000
Revision			-25 000
Styrelsearvoden			-39 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning			-10 000
Summa driftskostnader			**-1 201 195**
Övriga kostnader			
Kommunal fastighetsavgift			0
Summa övriga kostnader			**0**
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			-735 700
Ränteintäkter		1,00% per år	500
Summa kapitalkostnader			**-735 200**
Avskrivningar och fonderingar			
Avskrivningar[3]			-1 491 194
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA			-78 270
Totala kostnader			**-3 505 859**
Resultat			**-1 280 994**

Noter

[1] Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

[2] Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

[3] Föreningen tillämpar regelverket K3. Den genomsnittliga nyttjandeperioden för byggnadens olika komponenter har beräknats till 74 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

[4] Intäkter från parkeringsplatser beräknade som fullt uthyrda utan vakans.

[5] För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning		Andelstal 1*	Andelstal 2*	Insats	Upplåtelse-avgift 1	Upplåtelse-avgift 2**	Insats + upp-låtelseavgift	Årsavgift Andelstal 1	Årsavgift Andelstal 2	Månads-avgift exkl. vatten och el	Årsavgift triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift vatten	Total års-avgifter exkl. vatten och el	Lån Andelstal 1	Lån Andelstal 2
1001	94	4	RoK, UF	3,5652%	3,7042%	2 898 000	1 077 000	300 000	4 275 000	32 696	25 001	4 808	2 028	3 674	10 299	57 696	214 160	555 572
1002	115	4	RoK, UF	4,0888%	4,5417%	3 546 000	1 079 000	300 000	4 925 000	37 497	30 655	5 679	2 028	4 494	12 599	68 152	245 611	681 217
1003	79	3	RoK, UF	3,0666%	3,2398%	2 436 000	889 000	250 000	3 575 000	28 123	21 866	4 166	2 028	3 087	8 655	49 988	184 207	485 907
1004	72	3	RoK, UF	2,8920%	2,9605%	2 220 000	880 000	250 000	3 350 000	26 522	19 981	3 875	2 028	2 814	7 888	46 504	173 725	444 033
1005	54	2	RoK, UF	2,3436%	2,7495%	1 665 000	235 000	150 000	2 050 000	21 493	18 558	3 338	2 028	2 110	5 916	40 051	140 778	412 410
1101	94	4	RoK, BF	3,5652%	3,7042%	2 898 000	1 077 000	300 000	4 275 000	32 696	25 001	4 808	2 028	3 674	10 299	57 696	214 160	555 572
1102	115	4	RoK, BF	4,0888%	4,5417%	3 546 000	1 029 000	300 000	4 875 000	37 497	30 655	5 679	2 028	4 494	12 599	68 152	245 611	681 217
1103	79	3	RoK, BF	3,0666%	1,5742%	2 436 000	839 000	500 000	3 775 000	28 123	10 616	3 228	2 028	3 087	8 655	38 738	184 207	235 907
1104	72	3	RoK, BF	2,8920%	2,9605%	2 220 000	830 000	250 000	3 300 000	26 522	19 981	3 875	2 028	2 814	7 888	46 504	173 725	444 033
1105	54	2	RoK, BF	2,3436%	3,7488%	1 665 000	185 000	0	1 850 000	21 493	25 308	3 900	2 028	2 110	5 916	46 801	140 778	562 410
1106	70	3	RoK, BF	2,8422%	2,8808%	2 158 000	692 000	250 000	3 100 000	26 066	19 443	3 792	2 028	2 736	7 669	45 509	170 732	432 076
1201	94	4	RoK, BF	3,5652%	3,7042%	2 898 000	1 177 000	300 000	4 375 000	32 696	25 001	4 808	2 028	3 674	10 299	57 696	214 160	555 572
1202	115	4	RoK, BF	4,0888%	2,5431%	3 546 000	1 129 000	600 000	5 275 000	37 497	17 155	4 554	2 028	4 494	12 599	54 652	245 611	381 217
1203	79	3	RoK, BF	3,0666%	3,2398%	2 436 000	939 000	250 000	3 625 000	28 123	21 866	4 166	2 028	3 087	8 655	49 988	184 207	485 907
1204	72	3	RoK, BF	2,8920%	2,9605%	2 220 000	930 000	250 000	3 400 000	26 522	19 981	3 875	2 028	2 814	7 888	46 504	173 725	444 033
1205	54	2	RoK, BF	2,3436%	3,7488%	1 665 000	285 000	0	1 950 000	21 493	25 308	3 900	2 028	2 110	5 916	46 801	140 778	562 410
1206	70	3	RoK, BF	2,8422%	2,8808%	2 158 000	742 000	250 000	3 150 000	26 066	19 443	3 792	2 028	2 736	7 669	45 509	170 732	432 076
1301	94	4	RoK, BF	3,5652%	3,7042%	2 898 000	1 227 000	300 000	4 425 000	32 696	25 001	4 808	2 028	3 674	10 299	57 696	214 160	555 572
1302	115	4	RoK, BF	4,0888%	4,5417%	3 546 000	1 179 000	300 000	5 025 000	37 497	30 655	5 679	2 028	4 494	12 599	68 152	245 611	681 217
1303	79	3	RoK, BF	3,0666%	1,5742%	2 436 000	989 000	500 000	3 925 000	28 123	10 616	3 228	2 028	3 087	8 655	38 738	184 207	235 907
1304	72	3	RoK, BF	2,8920%	2,9605%	2 220 000	980 000	250 000	3 450 000	26 522	19 981	3 875	2 028	2 814	7 888	46 504	173 725	444 033
1305	54	2	RoK, BF	2,3436%	2,7495%	1 665 000	335 000	150 000	2 150 000	21 493	18 558	3 338	2 028	2 110	5 916	40 051	140 778	412 410
1306	70	3	RoK, BF	2,8422%	2,8808%	2 158 000	792 000	250 000	3 200 000	26 066	19 443	3 792	2 028	2 736	7 669	45 509	170 732	432 076
1401	143	5	RoK, BFT	4,8616%	3,7793%	4 471 000	2 779 000	600 000	7 850 000	44 585	25 501	5 841	2 028	5 589	15 667	70 086	292 038	566 694
1402	135	5	RoK, BFT	4,6372%	5,4190%	4 163 000	1 587 000	300 000	6 050 000	42 757	36 848	6 634	2 028	5 276	14 790	79 604	280 060	818 842
1403	125	5	RoK, BFT	4,3879%	5,0202%	3 823 000	1 477 000	300 000	5 600 000	40 470	34 155	6 219	2 028	4 885	13 695	74 625	265 083	759 009
1404	54	2	RoK, BF	2,3436%	2,7495%	1 665 000	385 000	150 000	2 200 000	21 493	18 558	3 338	2 028	2 110	5 916	40 051	140 778	412 410
1405	70	3	RoK, BF	2,8422%	2,8808%	2 158 000	842 000	250 000	3 250 000	26 066	19 443	3 792	2 028	2 736	7 669	45 509	170 732	432 076
1501	54	2	RoK, BF	2,3436%	2,7495%	1 665 000	435 000	150 000	2 250 000	21 493	18 558	3 338	2 028	2 110	5 916	40 051	140 778	412 410
1502	70	3	RoK, BF	2,8422%	1,2153%	2 158 000	892 000	500 000	3 550 000	26 066	8 193	2 855	2 028	2 736	7 669	34 259	170 732	182 076
1601	92	3	RoK, BFT	3,3907%	2,0926%	2 837 000	2 213 000	500 000	5 550 000	31 096	14 116	3 768	2 028	3 596	10 079	45 212	203 679	313 699
Totalt	**2609**			**100,0000%**	**100,0000%**	**80 474 000**	**30 126 000**	**9 000 000**	**119 600 000**	**917 543**	**675 450**	**132 749**	**62 868**	**101 964**	**285 840**	**1 592 993**	**6 010 000**	**15 010 000**

Justering andelstal 0

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.
Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

*Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten. Årsavgiften för andelstal 1 respektive andelstal 2 fördelas enligt följande. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar erlagt valda upplåtelseavgifter. Enligt Andelstal 1 fördelas allt förutom det som ska fördelas enligt andelstal 2.

**Vid val av pris erbjöds förhandstecknarna 3 nivåer om upplåtelseavgift fram tills upprättandet av ekonomisk plan i syfte för att kunna påverka årsavgiften.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, hushållsvatten är uppskattad och fördelas efter verklig förbrukning.
Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, de är placerade i källare, på bottenvåningen, i förrådsbyggnad eller i lägenheten.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.
Mindre avvikelse av lägenhetens area ändrar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

Dokument-ID 092211555756529389B
Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	53 898	kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	45 841	kr/kvm
Belåning	8 057	kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	15	%
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	783	kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	611	kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, hushållsvatten	173	kr/kvm
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	92	%
Intäkter exklusive årsavgifter	69	kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	460	kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	315	kr/kvm
Föreningens energikostnader	169	kr/kvm
Sparande	111	kr/kvm
Kassaflöde	49	kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde	130	kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	225	kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER **År**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Årsavgifter[1]	2 044	2 085	2 126	2 169	2 212	2 256	2 442	2 977
Hyres- och parkeringsintäkter	181	185	189	192	196	200	217	264
SUMMA INTÄKTER	**2 225**	**2 269**	**2 315**	**2 361**	**2 408**	**2 456**	**2 659**	**3 241**
KOSTNADER[2]								
Driftskostnader	-1 201	-1 225	-1 250	-1 275	-1 300	-1 326	-1 436	-1 750
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift och fastighetsskatt[3]	0	0	0	0	0	0	0	-81
Kapitalkostnader								
Räntor	-736	-728	-721	-714	-706	-699	-669	-591
Ränteintäkter	1	1	2	4	5	7	18	67
Avskrivningar och fonderingar								
Avskrivningar	-1 491	-1 491	-1 491	-1 491	-1 491	-1 491	-1 491	-1 491
Avsättning till yttre underhåll	-78	-80	-81	-83	-85	-86	-94	-114
SUMMA KOSTNADER	**-3 506**	**-3 523**	**-3 541**	**-3 559**	**-3 577**	**-3 595**	**-3 671**	**-3 960**
ÅRETS RESULTAT	**-1 281**	**-1 254**	**-1 226**	**-1 198**	**-1 169**	**-1 139**	**-1 012**	**-718**
ACKUMULERAT RESULTAT	**-1 281**	**-2 535**	**-3 761**	**-4 959**	**-6 128**	**-7 267**	**-11 510**	**-20 028**
AMORTERING[4]	**-210**	**-210**	**-210**	**-210**	**-210**	**-210**	**-210**	**-231**
ÅRETS KASSAFLÖDE[5]	**128**	**107**	**136**	**166**	**197**	**228**	**362**	**656**
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET[5]	**128**	**235**	**371**	**538**	**735**	**963**	**2 207**	**7 386**
YTTRE UNDERHÅLLSFOND	**78**	**158**	**240**	**323**	**407**	**494**	**857**	**1 902**

[1] Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, hushållsel, hushållsvatten är uppräknade med 2,00% per år.

[2] Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,50% per år och intäktsräntan är antagen till 1,00% per år.

[3] Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

[4] Amortering från år 1 1,00%, från år 11 1,05% och från år 16 1,10%.

[5] I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 50 000 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	783	799	815	831	848	865	936	1 141
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	864	878	893	908	923	939	1 002	1 180
Ändring av årsavgift	10,3%	9,9%	9,6%	9,2%	8,9%	8,5%	7,1%	3,4%
Antagen räntenivå + 2%	944	958	971	985	998	1 012	1 069	1 219
Ändring av årsavgift	20,5%	19,8%	19,2%	18,5%	17,8%	17,0%	14,2%	6,8%
Antagen räntenivå - 1%	703	720	737	755	773	791	870	1 102
Ändring av årsavgift	-10,3%	-9,9%	-9,6%	-9,2%	-8,9%	-8,5%	-7,1%	-3,4%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	783	804	825	847	869	892	990	1 293
Ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	1,2%	1,9%	2,5%	3,1%	5,7%	13,3%
Antagen inflationsnivå + 2%	783	809	835	862	891	920	1 048	1 474
Ändring av årsavgift	0,0%	1,2%	2,5%	3,8%	5,1%	6,4%	12,0%	29,1%
Antagen inflationsnivå - 1%	783	794	805	816	827	839	886	1 014
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,6%	-1,2%	-1,8%	-2,4%	-3,0%	-5,3%	-11,1%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande	
Antagen räntenivå	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, hushållsvatten	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Ocean Wave

Enligt digital signering

Peter Wipp

Claes Rudhag

Reinhold Jonsson

Brf. Ocean Wave

UNDERHÅLLSPLAN 2026

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken ”Underhållskostnader” och enl. Aareons ”Best Practise” för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige
Odinsgatan 13
411 03 Göteborg
repab@momentum.se
031-725 43 00

Dokument-ID 092221155557565293898 Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

• Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **131,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **232,00** Kr/år/UBA

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 26-30 avser kostnaderna för underhåll under åren 2026, 2027, 2028, 2029 och 2030.

Kostnadsläge 2025

Dokument-ID 09222115557565293898 Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

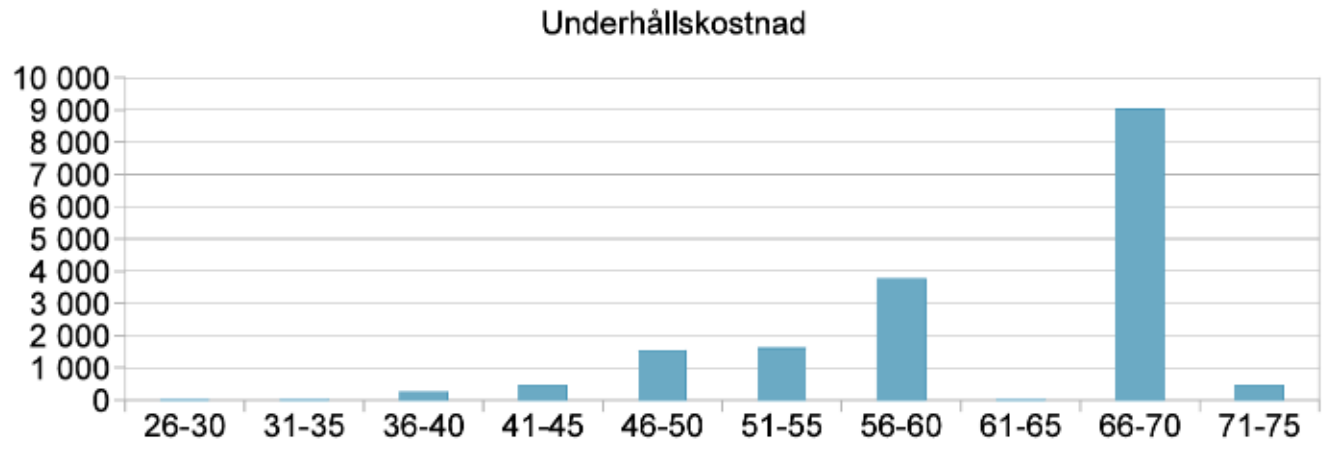
Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2510

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
47 - PEAB												
2510 Brf Ocean Wave	9	14	255	455	1 536	1 612	3 761	14	9 024	455	131	232



Dokument-ID 092221155575652938 98
Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2510

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
47 - PEAB												
Förvaltningsenhet												
2510 - Brf Ocean Wave												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	6	11	6	99	11	97	99	11	6	99	3	4
13 Lekytor	3	3	3	3	6	3	3	3	6	3	0	0
15 Markkonstruktioner			1		12		1		12		0	0
16 Markkompletteringar				127	246	26	127		332	127	8	9
2 Utvändigt												
21 Fasader			214		310		214		2 174		22	28
22 Fasadkompletteringar					202		725		687		12	17
23 Balkonger/skärmtak									2 304		18	22
24 Fönster												33
25 Dörrar entreparti/portar			30		30		1 001		30		8	14
26 Yttertak					71	499			525		8	13
27 Enheter på tak									340		3	3
29 Utvändigt övrigt									646		5	6
3 Invändigt												
30 Invändigt				21	198		108		198	21	4	5
31 Golv				52			52			52	1	5

Dokument-ID 092221155575652938 98
Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
33 Tak invändigt							44				0	1
35 Dörrar invändigt						36					0	1
5 VVS												
52 Vatten och avlopp					13		30		13		0	15
56 Värmeanläggningar					230	247	357		230		8	13
57 Luftbehandling					11		361		11		3	5
6 El												
60 El							486				4	6
62 Kraft				45		261	45			45	3	5
63 Belysning					188	443			188		6	10
64 Tele				13	7		13		7	13	0	0
7 Transportanordningar												
71 Hissar									1 316		10	13
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				95			95			95	2	2
Summa:	**9**	**14**	**255**	**455**	**1 536**	**1 612**	**3 761**	**14**	**9 024**	**455**	**131**	**232**

Dokument-ID 092221155575652938 98
Signerat RJ, CR, KB, PE, PW

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ocean Wave, org.nr. 769630-8894,
får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av totalt 31 lägenheter i en huskropp.
Ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna..
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, anses gjorda beräkningar vara vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

(digitalt signerad) (digitalt signerad)

Kristofer Björk Per Envall

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

Vid granskningen har vi tagit del av nedan handlingar.
Registreringsbevis, 251217
SItuationsplan 240517
Amorteringsplan, odaterad
Anbud ekonomisk förvaltning, Simpleko, 251202
Beräkning sopphantering, odaterad
Avskrivningsplan, odaterad
Beslut föreningens val av intygsgivare, Boverket, 240715
Areasammanställning, 240517
Försäkringsoffert, Folksam, 251208
Bygglov, 241011
Kassaflödesberäkning, odaterad
Köpebrev, 241122
Köpekontrakt, 241120
Offert finansiering, Varbergs sparbank, 251215
Prislista, 251114
Stadgar 240911
Totalentreprenadkontrakt, 241120
Byggnadsbeskrivning, 241028
Typrumsbeskrivning, 241028
VA-taxa Varbergs kommun, 2025
Fastighetsdatautdrag, Metria, 251212
Överenskommelse om inrättande av GA, 250513
Underhållsplan, 251217

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565293898

Dokument

Brf Ocean Wave - Ekonomisk plan
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-12-18 08:58:09 CET (+0100) av Peab (P)
Färdigställt 2025-12-18 12:48:27 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Reinhold Jonsson (RJ)
reinhold.jonsson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"
Signerade 2025-12-18 12:10:44 CET (+0100)

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2025-12-18 11:19:42 CET (+0100)

Kristofer Björk (KB)
kristofer@wisano.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFER BJÖRK"
Signerade 2025-12-18 12:48:27 CET (+0100)

Per Envall (PE)
per.envall@garbo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"
Signerade 2025-12-18 12:22:18 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565293898

Peter Wipp (PW)
peter@bostfast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"
Signerade 2025-12-18 10:18:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-07-05	3.5.3.4	4332/2024

Petra Karlsson
petra.karlsson@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kristofer Björk, Wisano AB, och Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, som intygsgivare för Brf Ocean Wave , organisationsnummer 769630-8894.

Bakgrund

Brf Ocean Wave har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kristofer Björk och Per Envall 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.

Fastställd: dat: 30/09/2024

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

Kristofer Björk och Per Envall 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 Brf Ocean Wave om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Anna Viktorsson
Handläggare