

**Ekonomisk plan för
Brf Varvsporten
i Malmö kommun
Org nr: 769637-9846**

Innehållsförteckning	Sid
A Allmänna förutsättningar	2
B Beskrivning av fastigheten	2-3
C Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D Finansieringsplan	4
E Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F Redovisning av lägenheter	6-8
G Nyckeltal	9
H Ekonomisk prognos	9
I Känslighetsanalys	10
J Särskilda förhållanden	11
Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Brf Varvporten som registrerades hos Bolagsverket den 16 okt 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 116 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bygglövs beviljades 2020-10-05 och 2021-03-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2022 och senast vid inflyttning. Tillträde beräknas ske från maj 2023 till och med september 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnad på fastighetens förvärv och entreprenad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i november 2022.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalen gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- långfristig finansiering av projektet hos Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer innehas med äganderätt

Fastighetsbeteckning:	Malmö Träffrådet 3
Fastighetsarea:	2200 kvm
Kommun:	Malmö
Adress:	Neptunigatan 71, 73A-D, 75 samt Skeppsgatan 28A-C, 30, 211 18 Malmö
Husets utformning:	1 huskropp
Antal bostadslägenheter:	116 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6464 kvm
Antal lokaler:	2 st, planerad centrumverksamhet t ex kontor
Lokalarea:	ca 184 kvm
Utvändig markparkering:	1 st
Parkering:	Föreningen disponerar 84 parkeringsplatser inom fastigheten Hamnen 21:149.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong, platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare och utfackningsväggar
Tak:	Takpapp, plåt, skiffer och sedum
Fasadbehandling:	Fasadtegel, skifferbeklädnad, träpanel och plåt
Yttervägg:	Yttervägg i betong och utfackningsvägg av plåtreklar
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Utvändigt aluminiumbeklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor
	Målade väggar och tak samt takabsorbent
Portar/dörrar:	Metallpartier och säkerhetsdörr i stål
Balkonger:	Betong och räcke i målat aluminium

Installationer

Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX-ventilation med lägenhetsaggregat
Digital-TV/IP-telefoni/bredband	Telia Triple Play
El	Ett abonnemang med undermätare i lägenheterna

Allmänna och gemensamma utrymmen

Miljörum	Separat miljöhus på gården
Cykelparkering	Separat cykelhus på gården samt i bottenplan
Teknikrum	Under- och elcentral i bottenplan
Förråd	I bottenplan och på loftgångar
Hissar	2 st
Mark	Planteringar samt betongplattor och stenmjölsyta för gångstråk

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall	Parkett och klinker	Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Målat	Målat

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	150 869 000
Totalentreprenadkostnad	295 397 000
Kassa	100 000
Summa slutlig beräknad kostnad	446 366 000

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu inte fastställts men beräknas totalt till 212 516 000 kr.

Bostäder:	mark 51 000 000 kr
	byggnad 157 000 000 kr
Lokal:	mark 824 000 kr
	byggnad 3 692 000 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)
Lån 1	30 076 000	Rörligt	3,50%	180 456	1 052 660
Lån 2	30 076 000	2 år	4,40%	180 456	1 323 344
Lån 3	31 534 000	4 år	4,40%	189 204	1 387 496
Summa lån	91 686 000				
Insatser	354 025 000				
Återbetalning av moms	655 000				
Summa	446 366 000			550 116	3 763 500

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 i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Malmö Träförrådet 3 omfattande 91686000 kr inom 91686000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

* Beställaren beräknar att få 655 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören (som en del av kontraktssumman). Skulle återbetalningen blir högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter		I genomsnitt	Tkr
Årsavgifter ¹	6 464 m ²	871 kr/m ²	5 627
Årsavgift Triple play	116 lgh	2 028 kr/år	235
Årsavgift hushållsel inkl moms	116 lgh	6 147 kr/år	713
Årsavgift uppvärmning av varmvatten inkl moms	116 lgh	2 233 kr/år	259
Intäkt lokaler	184 m ²	2 100 kr/år	386
Intäkt fastighetsskatt lokaler	2	22 500 kr/år	45
Intäkt utvändig markparkering	1 st	6 000 kr/st	6
Totalt intäkter			7 272
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			3 764
Avskrivning ²			2 456
Summa kapitalkostnad			6 220
Driftskostnader och löpande underhåll inkl moms ³			
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning jouravtal nov-mars			175
Mätdata			15
Hisskötsel			26
Löpande underhåll			78
Triple play			238
El (hushållsel)			713
El (fastighetsel)			318
Värme			418
Vatten			341
Renhållning			142
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			76
Ekonomisk förvaltning			116
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			48
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 719
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			194
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁵			45
			45
Totala kostnader			9 178
Resultat			-1 906

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 Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁴ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

⁵ Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 4 516 000 kr.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal ²	Insats	Års-avgift ²	Månads-avgift	Preliminär årsavgift hushållsel	Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten	Årsavgift Triple Play
A1001	2	rok	52	UP	0,8347%	1 850 000	46 970	3 914	5 830	2 080	2 028
A1002	2	rok	52	UP	0,8347%	1 900 000	46 970	3 914	5 830	2 080	2 028
A1003	2	rok	52	UP	0,8347%	1 900 000	46 970	3 914	5 830	2 080	2 028
A1004	2	rok	52	UP	0,8347%	1 900 000	46 970	3 914	5 830	2 080	2 028
A1005	4	rok	85	UP	1,1961%	3 900 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1006	1	rok	23	UP	0,4991%	1 150 000	28 085	2 340	5 520	920	2 028
A1007	2	rok	50	UP	0,8175%	2 000 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1008	1	rok	35	UP	0,6024%	1 450 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1101	2	rok	51	B	0,8261%	2 050 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1102	2	rok	51	B	0,8261%	2 100 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1103	2	rok	51	B	0,8261%	2 100 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1104	2	rok	51	B	0,8261%	2 100 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1105	2	rok	51	B	0,8261%	2 100 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1106	2	rok	51	B	0,8261%	2 100 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1107	4	rok	85	B	1,1961%	4 200 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1108	1	rok	35	B	0,6024%	1 750 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1109	2	rok	50	B	0,8175%	2 300 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1110	2	rok	30	B	0,6454%	1 600 000	36 318	3 027	5 830	1 200	2 028
A1201	2	rok	51	B	0,8261%	2 150 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1202	2	rok	51	B	0,8261%	2 200 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1203	2	rok	51	B	0,8261%	2 200 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1204	2	rok	51	B	0,8261%	2 200 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1205	2	rok	51	B	0,8261%	2 200 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1206	2	rok	51	B	0,8261%	2 200 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1207	4	rok	85	B	1,1961%	4 400 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1208	1	rok	35	B	0,6024%	1 800 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1209	2	rok	50	B	0,8175%	2 500 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1210	2	rok	30	B	0,6454%	1 650 000	36 318	3 027	5 830	1 200	2 028
A1301	2	rok	51	B	0,8261%	2 350 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1302	2	rok	51	B	0,8261%	2 400 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1303	2	rok	51	B	0,8261%	2 400 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1304	2	rok	51	B	0,8261%	2 400 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1305	2	rok	51	B	0,8261%	2 400 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028



Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal ²	Insats	Års-avgift ²	Månads-avgift	Preliminär årsavgift hushållsel	Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten	Årsavgift Triple Play
A1306	2	rok	51	B	0,8261%	2 400 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1307	4	rok	85	B	1,1961%	4 600 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1308	1	rok	35	B	0,6024%	1 850 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1309	2	rok	50	B	0,8175%	2 600 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1310	2	rok	30	B	0,6454%	1 700 000	36 318	3 027	5 830	1 200	2 028
A1401	2	rok	51	B	0,8261%	2 700 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1402	2	rok	51	B	0,8261%	2 750 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1403	2	rok	51	B	0,8261%	2 750 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1404	2	rok	51	B	0,8261%	2 750 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1405	2	rok	51	B	0,8261%	2 750 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1406	2	rok	51	B	0,8261%	2 750 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1407	4	rok	85	B	1,1961%	4 800 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1408	1	rok	35	B	0,6024%	1 900 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1409	2	rok	50	B	0,8175%	2 900 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1410	2	rok	30	B	0,6454%	1 750 000	36 318	3 027	5 830	1 200	2 028
A1501	2	rok	51	B	0,8261%	2 850 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1502	2	rok	51	B	0,8261%	2 900 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1503	2	rok	51	B	0,8261%	2 900 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1504	2	rok	51	B	0,8261%	2 900 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1505	2	rok	51	B	0,8261%	2 900 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1506	2	rok	51	B	0,8261%	2 900 000	46 486	3 874	5 830	2 040	2 028
A1507	4	rok	85	B	1,1961%	5 000 000	67 306	5 609	7 440	3 400	2 028
A1508	1	rok	35	B	0,6024%	1 950 000	33 898	2 825	5 520	1 400	2 028
A1509	2	rok	50	B	0,8175%	3 100 000	46 002	3 834	5 830	2 000	2 028
A1510	2	rok	30	B	0,6454%	1 825 000	36 318	3 027	5 830	1 200	2 028
A1601	4	rok	112	T	1,4284%	8 000 000	80 378	6 698	7 440	4 480	2 028
A1602	3	rok	75	T	1,0756%	5 500 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
A1603	4	rok	104	B, T	1,3596%	8 500 000	76 507	6 376	7 440	4 160	2 028
A1604	3	rok	106	B, T	1,3424%	8 500 000	75 539	6 295	6 960	4 240	2 028
B1001	2	rok	55	UP	0,8605%	1 950 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1101	3	rok	75	B	1,0756%	3 500 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
B1102	1	rok	34	B	0,5938%	1 750 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1103	1	rok	34	B	0,5938%	1 750 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1104	2	rok	55	B	0,8605%	2 400 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1105	1	rok	34	B	0,5938%	1 750 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1106	1	rok	34	B	0,5938%	1 750 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1107	3	rok	67	B	1,0068%	3 250 000	56 654	4 721	6 960	2 680	2 028
B1108	3	rok	75	B	1,0756%	3 600 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
B1201	3	rok	74	B	1,0670%	3 600 000	60 042	5 004	6 960	2 960	2 028
B1202	1	rok	34	B	0,5938%	1 800 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1203	1	rok	34	B	0,5938%	1 800 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1204	2	rok	55	B	0,8605%	2 600 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1205	1	rok	34	B	0,5938%	1 800 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1206	1	rok	34	B	0,5938%	1 800 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1207	3	rok	67	B	1,0068%	3 350 000	56 654	4 721	6 960	2 680	2 028
B1208	3	rok	75	B	1,0756%	3 700 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
B1301	3	rok	74	B	1,0670%	3 700 000	60 042	5 004	6 960	2 960	2 028
B1302	1	rok	34	B	0,5938%	1 850 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1303	1	rok	34	B	0,5938%	1 850 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1304	2	rok	55	B	0,8605%	2 800 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1305	1	rok	34	B	0,5938%	1 850 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1306	1	rok	34	B	0,5938%	1 850 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1307	3	rok	67	B	1,0068%	3 450 000	56 654	4 721	6 960	2 680	2 028
B1308	3	rok	75	B	1,0756%	3 800 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028



Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal ²	Insats	Års-avgift ²	Månads-avgift	Preliminär årsavgift hushållsel	Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten	Årsavgift Triple Play
B1401	3	rok	74	B	1,0670%	3 800 000	60 042	5 004	6 960	2 960	2 028
B1402	1	rok	34	B	0,5938%	1 900 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1403	1	rok	34	B	0,5938%	1 900 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1404	2	rok	55	B	0,8605%	2 900 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1405	1	rok	34	B	0,5938%	1 900 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1406	1	rok	34	B	0,5938%	1 900 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1407	3	rok	67	B	1,0068%	3 550 000	56 654	4 721	6 960	2 680	2 028
B1408	3	rok	75	B	1,0756%	3 900 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
B1501	3	rok	74	B	1,0670%	3 950 000	60 042	5 004	6 960	2 960	2 028
B1502	1	rok	34	B	0,5938%	1 975 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1503	1	rok	34	B	0,5938%	1 975 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1504	2	rok	55	B	0,8605%	3 000 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1505	1	rok	34	B	0,5938%	1 975 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1506	1	rok	34	B	0,5938%	1 975 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1507	3	rok	67	B	1,0068%	3 700 000	56 654	4 721	6 960	2 680	2 028
B1508	3	rok	75	B	1,0756%	4 050 000	60 525	5 044	6 960	3 000	2 028
B1601	3	rok	74	B	1,0670%	4 000 000	60 042	5 004	6 960	2 960	2 028
B1602	1	rok	34	B	0,5938%	2 000 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1603	1	rok	34	B	0,5938%	2 000 000	33 414	2 785	5 520	1 360	2 028
B1604	2	rok	55	B	0,8605%	3 100 000	48 422	4 035	5 830	2 200	2 028
B1605	2	rok	69	B	0,9810%	3 850 000	55 202	4 600	5 830	2 760	2 028
B1606	3	rok	79	T	1,1101%	6 300 000	62 467	5 206	6 960	3 160	2 028
B1701	3	rok	71	T	1,0412%	5 500 000	58 590	4 883	6 960	2 840	2 028
B1702	4	rok	93	B	1,2650%	6 050 000	71 183	5 932	7 440	3 720	2 028
B1703	3	rok	83	B	1,1445%	5 150 000	64 403	5 367	6 960	3 320	2 028
B1801	5	rok	101	B, T	1,3596%	7 500 000	76 507	6 376	7 920	4 040	2 028
B1802	3	rok	83	B	1,1445%	5 350 000	64 403	5 367	6 960	3 320	2 028
B1901	6	rok	156	B, T	1,8587%	12 000 000	104 592	8 716	8 400	6 240	2 028
B1902	4	rok	113	B, T	1,4371%	9 000 000	80 868	6 739	7 440	4 520	2 028
diff					-0,0013%		-73				
			6 464		100,0000%	354 025 000	5 627 154		712 910	258 560	235 248

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,49 till närmaste heltal och från 0,50-0,99 uppåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Storleken på andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstal som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

³ Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan att separata nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för hushållsel, uppvärmning av varmvatten och Triple Play exkluderade.

Preliminär årsavgift för hushållsel uppskattas till mellan 5520-8400 kr per år, inkl moms, beroende på lägenhetsstorlek.

Preliminär årsavgift för uppvärmning av varmvatten uppskattas till mellan 920-6240 kr per år, inkl moms, beroende på lägenhetsstorlek.

Beräknad kostnad för hushållsel och uppvärmning av varmvatten är beroende av levnadsvanor och förbrukning.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	69 054
Belåning	14 184
Insats	54 769
Driftskostnader inkl hushållsel och Triple Play	421
Driftskostnader exkl hushållsel och Triple Play	274
Årsavgift inkl hushållsel och Triple Play	1 057
Årsavgift exkl hushållsel och Triple Play	871
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	4,10%
Amortering och avsättning underhållsfond	115
Amortering och avskrivning	465

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
INTÄKTER								
Årsavgifter ¹	6 834	6 971	7 110	7 252	7 397	7 693	8 494	9 378
Hysesintäkter	437	437	437	437	437	437	437	437
SUMMA INTÄKTER	7 272	7 408	7 548	7 690	7 835	8 131	8 932	9 816
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Räntor ⁵	3 764	3 741	3 717	3 693	3 667	4 084	3 914	3 704
Avskrivningar	2 456	2 456	2 456	2 456	2 456	2 456	2 456	2 456
Driftskostnader inkl löpande kostnader²								
	2 719	2 773	2 829	2 885	2 943	3 082	3 403	3 757
Fonderingar								
Avsättning till yttre underhåll ²	194	198	202	206	210	214	236	261
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift ³								237
Fastighetsskatt lokaler	45	46	47	48	49	50	55	61
SUMMA KOSTNADER	9 178	9 214	9 251	9 288	9 325	9 886	10 064	10 476
ÅRETS RESULTAT	-1 906	-1 806	-1 703	-1 598	-1 490	-1 755	-1 132	-660
ACK RESULTAT	-1 906	-3 712	-5 415	-7 013	-8 504	-10 259	-17 199	-21 007
AMORTERING	550	574	598	624	651	678	837	1 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	194	274	356	440	525	237	723	1 025
ACK KASSALIKVIDITET⁴	294	568	925	1 365	1 890	2 127	4 751	9 726
YTTRE FONDEN	194	392	593	799	1 009	1 223	2 360	3 615

¹ Årsavgifterna är uppräknade med 2% år 1-5. Avgifterna är uppräknade med 4% år 6 pga högre budgeterade räntekostnader och 2% från år 11.

² Inflationen är beräknad till 2% per år då vi följer Riksbankens mål om inflation på 2%. År 6 tillkommer driftskostnad motsvarande 80 tkr för filterbyte FTX-aggregat.

³ Enligt skatteregler i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr.

⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % from år 6.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	1 057	1 078	1 100	1 122	1 144	1 190	1 314	1 451
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 199	1 219	1 240	1 261	1 283	1 327	1 446	1 575
Antagen räntenivå + 2%	1 341	1 360	1 380	1 400	1 421	1 465	1 577	1 700
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 057	1 083	1 109	1 136	1 164	1 215	1 371	1 548
Antagen inflationsnivå + 2%	1 057	1 087	1 119	1 151	1 184	1 241	1 433	1 659

I årsavgiften ingår hushållsel, uppvärmning av varmvatten och Triple Play. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m² boa i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubriken F.

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel och varmvatten. Utermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsupplåtelseavgift kan, i enlighet medföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som är baserade på lägenheternas area och relativa enheter. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna eller årsavgifterna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Brf Varvsporten

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Varvsporten, org. nr: 769637-9846.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvings Väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Varvsporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2022-09-05
2. Registreringsbevis	2022-09-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-12-16
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-01-26
5. Tillägg till tekniska beskrivningar	2022-11-08
6. Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt 2020-12-16 och 2021-01-26	2022-10-24
7. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2020-12-16
8. Kreditoffert Swedbank	2020-06-09
9. Indikativa räntor	2022-10-26
10. Information från kontrollansvarig	2022-10-28
11. Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-27
12. Beräkning av taxeringsvärde	2022-10-23
13. Bygglövsbeslut	2021-03-25
	2020-10-05
14. Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering	2021-02-26
15. Ritning A-40-1-010	2021-06-15
16. Styrelsens bedömning av försäljningsläget	2022-11-08
17. Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering	2020-06-15
18. Redogörelse av industritillbehör angivet i fastighetsregistret	2022-11-10
19. Förtydligande av innehåll i entreprenadkontrakt av filterbyten och parkeringsköp	2022-11-09
20. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2022-04-22
21. Försäkringsbrev företagsförsäkring styrelseansvarsförsäkring	2022-05-05
22. Koncept Serviceavtal Kone	odaterad
23. Fastighetsreglering Träförrådet 3 och 5	2022-10-04



Verifikat

Transaktion 09222115557481641861

Dokument

Ekonomisk plan Varvsporten inkl intyg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-17 11:26:07 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2022-11-17 16:28:54 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Björn Olofsson (BO)

bjorn@vattentornshuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Erik Olofsson"

Signerade 2022-11-17 16:28:54 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2022-11-17 12:37:11 CET (+0100)

Inger Hansson (IH)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2022-11-17 12:58:57 CET (+0100)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL HOPP"

Signerade 2022-11-17 12:09:17 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



Verifikat

Transaktion 09222115557481641861



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"
Signerade 2022-11-17 14:44:22 CET (+0100)*

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>

