

Ekonomisk Plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Stenen Västra,
org. nr; 769636-0747, Varbergs kommun

Upprättad Varberg 2021-12-15

Bostadsrättsföreningen Stenen Västra

Patrik Henriksson

Kent Anving

Jan Bogsjö

Denna Ekonomiska Plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3-4
2. Beskrivning av fastigheten	4-6
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	7-8
4. Taxeringsvärde	9
5. Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet	9
6. Preliminär Finansieringsplan och beräkning av Föreningens årliga kostnader	10
7. Preliminär beräkning av föreningens årliga kostnader	11
8. Preliminär beräkning av föreningens årliga intäkter	12
9. Nyckeltal	13
10. Ekonomisk prognos	13-15
11. Känslighetsanalys	16
12. Lägenhetsredovisning	17
13. Särskilda förhållanden	18
14. Intyg enligt 3 kap 2§ Bostadsrättslagen	19-20

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Stenen Västra, Varbergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter och mark med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 2018-03-14.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet.

Förvärv

Fastigheten överläts till Bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar hela eller delar av fastigheten.

Förvärvet av föreningens fastighet, Varberg Tvååker 14:104, sker genom att föreningen först förvärvar bolaget som äger fastigheten, Stenen Västra i Varberg AB, org nr; 559150-7024. Fastigheten köps därefter över till bokfört värde. Likvid erlägges mot revers vilken löses först när samtliga bostadsrätter är upplåtna.

Entreprenaden utförs som totalentreprenad (ABT06) av Etikhus AB på uppdrag av Stenen Västra i Varberg AB. Slutbesiktning är genomförd 13 december 2021 och kommunen har lämnat slutbesked 15 december 2021.

Vid tillträde av fastigheten övergår entreprenaden till föreningen via ett partbytesavtal.

Köpeskilling för fastigheten inkl tillägg för entreprenadkostnader summa kr 56.735.000 kr (inkl överlikviditet om 135.000 kr). Se punkt 5 på sid 9.

Dock blir Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde ca 47.000.000 kr.

Anskaffningskostnad

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet har slutredovisats på extra föreningsstämma den 15 december 2021, varefter den ekonomiska planen upprättats.

Förhandsavtal/Upplåtelse

I samband med tecknande av förhandsavtal betalas ett förskott om 75.000 kr för lägenheter med 2 ROK, och 100.000 kr för lägenheter med 3 ROK. Den ekonomiska planen har granskats av två oberoende intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal skrivs. Resterande del av insats betalas i samband med inflyttningen.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske inför den kommande inflyttningen i januari 2022 efter att ekonomisk plan registrerats.

Det finns erforderliga bygglov på fastigheten.

Kapital och driftskostnader

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader, grundas på tiden för planens upprättande kända förhållande. Styrelsen har dock gjort bedömningen att elpriset i oktober 2021 är över tid den mest sannolika nivån och därför beräknat kalkylen med den elprisnivån.

Garanti

Bostadsrättsföreningen övertar samtliga garantier hänförliga till totalentreprenaden, via ett partsbytesavtal.

I en särskild garanti (ensidig utfästelse) garanterar säljaren till fastigheten att förvärva samtliga osålda bostadsrätter senast i samband med lösen av revers på aktieöverlåtelsen.

Föreningens status

Föreningen har tecknat 18 st bindande förhandsavtal efter det att Bolagsverket lämnat sitt tillstånd att ta emot förskottsbetalningar. Avtalen motsvarar över 75 % av föreningens antal lägenheter. Föreningen kommer därmed att bli ett äkta privatbostadsföretag. (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

2. Beskrivning av fastigheten Tvååker 14:104;

Gårdåkersvägen 38 – 68;

Fastighetsbeteckning:	Tvååker 14:104, Varbergs kommun
Adress:	Gårdåkersvägen 38 - 68, 432 77 Tvååker
Tomt areal:	5.068 kvm
Antal bostadslägenheter:	23 st om 1.399 kvm (BOA) (se sid 10)
Byggnadsår:	2021
Huvudbyggnadernas utformning:	3 st fristående hus i 2 plan (hus B1, B2 och B3).

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaden är ansluten till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el.
Fastigheten har från- och tilluftsventilation.
Fastigheten är ansluten till fibernät innehållande TV, telefoni och bredband (Varbergs Energi).
Föreningen har gemensam värmeanläggning i form av värmepump för bergvärme, undercentral för värme och vatten, vatten- och elmätare. Undermätare för kall- och varmvatten samt hushållsström, finns i resp lägenhet. Avräkning sker en gång per år och preliminär kostnad debiteras enligt sid 17.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

2 st sidobyggnader benämnda E2 och E6.

Hus E2 är en byggnad med lägenhetsförråd och ett större fastighetsförråd. Förrådet är oisolerat med platta på mark.

Den i kostnadskalkylen angivna glashuset har utgått och ersatts av ovanstående lägenhetsförråd. Skillnaden är reglerad då kostnaden är densamma.

Hus E6; Ouppvärmt, att användas som miljörum, hushållssopor och återvinning/sortering.

Entrétyr färdigställs med betongplattor och uteplatser med trätrall, m.m..

Kvartersmark färdigställs med betongplattor, gräs och planteringar samt lekplats (inom den egna fastigheten).

Parkeringar

Föreningen är delägare i Tvååker GA:13 som hyr ut p-platser i anslutning till föreningens fastighet. GA:13 tillhandahåller även gästparkeringar.

Förråd

Förråd finns i resp lägenhet. Något förråd utöver det som finns i lägenhet, ingår EJ i upplåtelsen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, samfälligheter

Fastigheten är delägare i Varberg Tvååker GA: 12 & 13, vilka kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnader för driften ingår i driftskostnader på sid 11.

Andelstal;	
Tvååker GA:12;	21 (av totalt 136),
Tvååker GA:13;	21 (av totalt 76),

Tvååker GA:12

Gemensamhetsanläggningen har inrättats och består av; två lekplatser med läge, innehåll och utformning enligt anvisning.

Deltagande fastigheter;

Tvååker 14:49 till 14:104.

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Till förmån för; Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).
Belastar; Tvååker 14:49.

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Utförande och drift

Tvååker 14.49	8	
Tvååker 14:50-14:101	52	(villor och parhus; en andel vardera),
Tvååker 14:102	38	
Tvååker 14:103	17	
Tvååker 14.104	<u>21</u>	
Summa andelstal:	136	

Tvååker GA:13

Gemensamhetsanläggningen har inrättats och i huvudsak består av parkeringsplatser, infarter, anslutande gångvägar, planteringar, belysning och laddstolpar för elbilar med tillhörande elledningar, skyltar, murar, kantstöd, bänkar och uteutrustning m.m. i enlighet med översiktlig redovisning med tillhörande ritningar.

Deltagande fastigheter:

Tvååker 14:102, 14:103 och 14:104.

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts område inom fastigheterna Tvååker 14:102, 14:103 och 14:104.

Till förmån för Tvååker ga:13.

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift har fördelats mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Utförande och drift

Tvååker 14:102	38
Tvååker 14:103	17
Tvååker 14.104	<u>21</u>
Summa andelstal:	76

Revidering kommer att ske för bl.a. andelstal då antalet lägenheter avviker från ovan beslutat för både GA:12 och GA:13.

Nyttjanderättsavtal är tecknat med ägare till fastigheten Varberg Tvååker 14:103 och ger ägaren till fastigheten Varberg Tvååker 14:104 rätt till att i källaren nyttja 11 st förråd till en årlig kostnad.

Planförhållanden

Detaljplan; Stenen, område b och c. Daterad 2010-05-25, lagakraft 2010-06-22.

Genomförande start; 2010-06-23. Genomförande slut; 2020-12-31.

Byggnadslov har erhållits 2018-11-06 Dnr SBK 2018-227 (BD-2018-1842), samt reviderat bygglov för ändring av antal lägenheter; 2018-11-27, med samma Dnr (Bnr: BD-2018-1877).

Ändrat bygglov är erhållits 2020-11-02 pga revidering av fasadändring, ändrad planlösning för 2 st lgh samt ändrad placering av komplementbyggnad E2, SBK-2018-227, BD-2020-3011.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status.

BYGGNAD

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Bottenplatta, grundplintar, sulor mm utförs av betong. Isolerat kantelement med utsida av fibercement.
Övriga bjälklag	Betong, kombinationsbjälklag.
Yttervägg	Prefab element av trä/isolering/gips, klädda med träpanel.
Bärande innervägg	Betong alt dubbel 95 regelstomme fullisolerad samt 3 lager gips på båda sidorna. Luftspalt mellan regelstomme.
Ej bärande innervägg	Gips / träregel / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong alt dubbel 95 regelstomme fullisolerad samt 3 lager gips på båda sidorna. Luftspalt mellan regelstomme.
Yttertak	Svart ytpapp/underlagspapp/råspont/luftspalt/takstolar
Balkong	Betongstomme / metallräcke
Utvändiga trappor	Varmgalvade ståltrappor
Källartrappa	Platsgjuten i betong
Fönster / fönsterdörr	Aluminium klädda träfönster/fönsterdörrar, 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar, trälaminat,
Värme	Bergvärme; Vattenburen via radiatorer, (värme ingår i avgiften, se sid 17).
Ventilation	Separat från- och tilluft. FTX aggregat med värmeåtervinning.
Mätare för vatten	Varje lägenhet är försedd med mätare för kall- och varmvatten, avräkning för verklig förbrukning sker en gång om året. Preliminär kostnad debiteras månadsvis i förskott, se sid 17.
Mätare för hushållsel	Varje lägenhet är försedd med mätare för hushållsström. Styrelsen kan besluta om att avräkning för verklig förbrukning sker en gång om året. Preliminär kostnad debiteras månadsvis i förskott, se sid 17.
Solpaneler	Byggnad B3 är försedd med solpaneler för tillverkning av el och årlig produktion beräknas till ca 18.000 kWh.

Hus E2 innehåller lägenhetsförråd och fastighetsförråd. Förrådsdelen är oisolerat med platta på mark, trästomme klädd med träpanel, sadeltak av trätakstolar, råspont, underlagspapp, samt ytpapp.

Hus E6; Uppvärm, att användas som miljörum, hushållssopor och återvinning/sortering.
Bottenplatta, sulor mm utförs av betong. Isolerat kantelement med utsida av fibercement. Trästomme klädd med träpanel. Sadeltak med trätakstolar, råspont, underlagspapp och ytpapp.

BYGGNAD

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entré	Parkett	Målat	Målat	
Kök/matplats	Parkett	Målat	Målat	Skåpssnickerier, Slät vit lucka, maskiner se nedan
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober i omfattning enl ritning
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Klädkammare/ Förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla och klädstång

Köket är utrustat med följande maskiner:

Kyl/frys, fläkt (kolfilter), spishäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicrovågsugn, diskmaskin.

Badrum/Tvätt är utrustat med:

Handfat med kommod, spegel med belysning, toalettstol, duschväggar, duschset, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin

Ovanstående är redovisat i färdigt utförande.

1 omgång ritningar hålles tillgänglig hos styrelsen.

Betr. Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från tillträdesdagen, försäkringen innefattar även styrelseansvar.

TV, Bredband och telefoni:

Fastigheten är ansluten till Varbergs Energi AB's stadsnät. Föreningen betalar en serviceavgift för detta och medlemmen betalar själv samtliga kostnader för TV, bredband resp. telefoni (ca 200 – 1.200 kr per månad). Anslutningspunkt finns i varje lägenhet. Vidare är lägenheten utrustad med uttag i vardagsrum och sovrum.

Digitalmottagare för TV bekostas av resp medlem. Pris ca 1.600 – 3.200 kr per styck.

Router bekostas av resp medlem. Pris ca 1.000 – 4.000 kr per styck.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att taxeras som färdigställd 2021 och erhålla 2021 som värdeår. Fr.o.m. 2022 kommer fastigheten att vara befriad från kommunal fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till totalt ca 19.638 tkr.
Varav mark 2.238 tkr och byggnad 17.400 tkr.

5. SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling fastigheten Tvååker 14:104, Varbergs kommun Köpeskilling aktier (Stenen Västra i Varberg AB) Stämpelskatt för lagfart Pantbrev (bef pantbrev 23.500.000 kr) Fastighetsskatt t.o.m. nybyggnadsåret, Nybildningskostnader, intyg ek plan, m.m. samt inkl överlikviditet (om 135.000 kr)	<u>56.735.000:-</u>
Summa preliminär total anskaffningskostnad	56.735.000:-

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Jan Erik Patrik Henriksson

65fdbfab-e81b-4a89-9a7d-55a719ec8450 - 2021-12-27 13:41:47 UTC +02:00
BankID - edd642ee-38e5-4265-bf25-429ef9f65edf - SE

Jan Alf Bogsjö

a2e0b129-35e4-4fc0-b5ad-0f39374ab971 - 2021-12-27 13:43:24 UTC +02:00
BankID - b8e1b2c8-bec4-4eb9-9b62-2823700e29fc - SE

Kent Gunnar Morgan Anving

df7535c7-6c71-4c98-83fb-64db63a24fc1 - 2021-12-27 14:28:31 UTC +02:00
BankID - c7fce8c7-e50d-4d79-8eb6-4da184011ff7 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

6. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Belopp i kronor.

Långivare	Kapital Skuld	Ränta % **	Ränta kronor	Amor- tering	Bindnings- tid
Lån 1	3.650.000	2,04 %	74.460	36.500	3 år ***
Lån 2	3.650.000	2,04 %	74.460	36.500	4 år ***
Lån 3	3.650.000	2,04 %	74.460	36.500	5 år ***
Summa lån	10.950.000	2,04 %**	223.380****	109.500*	
Insatser & upplåtelseavgifter	45.785.000				
Summa total finansiering	56.735.000				
Överlikviditet,	135.000				
Summa kapitalkostnader					332.880

Pantbrev tas ut motsvarande ovanstående lånebelopp.

*Avskrivningar: till detta belopp kommer överavskrivning upp till 1,5 %. Se även sid 13.

**Snittränta lån 2,04 %. Räntenivån är antagen.

***Prelimnära bindningstider. Annan kombination av bindningstider kan bli aktuell.

****I förhållande till aktuell räntenivå, offererad per 2021-12-01 från Handelsbanken, Varberg, uppgår marginalen i genomsnitt till 0,92 % (2,04 – 1,12).

7. Preliminär beräkning av föreningens årliga kostnader;

<u>Driftskostnader</u>				<u>kr</u>	<u>kr/m2</u>
El (fastighetsel inkl bergvärme) (exkl varmvatten) *				83 934	60
Hushållsström				83 934	60
Vatten och Avlopp (inkl varmvatten)				62 951	45
Renhållning				27 978	20
Fastighetsskötsel				69 669	50
Drift gemensamhetsanläggning GA:13 ** (Föreningens andel)				34 973	25
Drift gemensamhetsanläggning GA:12 ** (Föreningens andel)				13 989	10
Snöröjning och sandning				27 978	20
Försäkring				27 978	20
Serviceavgift kabel-TV				0	0
Serviceavgift för anslutning till Stadsnät	30	12	18	6 480	5
Styrelsearvode				20 984	15
Trappslädning				0	0
Sociala avgifter				6 801	5
Ekonomisk Förvaltning				47 563	34
Teknisk Förvaltning				0	0
Arvode till revisorer				19 170	14
Hyra lägenhetsförråd				9 500	7
Reserv/övrigt				574	0
Summa driftskostnader;				544 454	389
<u>Reparationer och underhåll</u>					
Reparationer och underhåll				42 209	30
Summa reparationer och underhåll;				42 209	30
Summa driftskostnader, se sld 13;				586 663	419
<u>Övriga externa kostnader</u>					
Fastighetsavgift, bostad	0	6		0	0
lokal	0	1,00%		0	0
Summa övriga externa kostnader;				0	0
<u>Räntenetto</u>					
Räntelräkter				0	0
Räntekostnader				223 380	160
Summa räntenetto;				223 380	160
<u>Avsättning underhållsfond</u>					
Avsättning fond för yttre underhåll***				104 918	75
Summa underhållsfond;				104 918	75
Amortering av Föreningens lån;				109 500	78
Summa beräknade årliga					
likviditetspåverkande kostnader;				1 024 460	732
Kostnad per kvm;					
Total boyta	1398,9			732	
Avskrivning motsvarande amortering				109 500	
Överavskrivning upp till 1,5 %;				491 592	
Summa avskrivning;****				601 092	
Aterföring amortering;				-109 500	
Summa beräknade årliga					
kostnader inkl överavskrivning;				1 516 052	

* Kostnad för uppvärmning av varmvatten ingår i kostnad för "Vatten och Avlopp". Egen produktion av el genom solpaneler har minskat kostnaden med ca 18.000 kWh (vilket motsvarar 80 % av kalkylerad produktionsvolym). Egen producerad el är värderad till 1,25 kr per kWh.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader, grundas på tiden för planens upprättande kända förhållande. Styrelsen har dock gjort bedömningen att elpriset i oktober 2021 är över tid den mest sannolika nivån och därför beräknat kalkylen med den elprisinivån.

** Kostnader för drift och underhåll av GA:13 tas upp med 21/76-delar, se ovan men även punkt 8 (intäkter p-platser).

*** Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske till yttre underhållsfond med minst 40 kr per kvm boyta, dvs. 55.960 kr. Här tas dock ett belopp upp som är 48.965 kr högre (dvs 75 kr per kvm boyta).

**** Avskrivning sker i bokföringen med 601.092 kr per år varav 109.500 kr ingår i årsavgiften.

Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än de 109.500 kr som ingår i årsavgiften leder detta till en bokföringsmässig förlust. Se sid 15. Avskrivning görs enligt K3 regelverket, dvs. avskrivning sker med 1,5 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår till preliminärt 40.072.800 kr, dvs ca 71 % av total anskaffningskostnad.

8. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	836.542
Preliminär avgift för vatten och avlopp*	62.951
Preliminär avgift för hushållsström*	83.934
Hyresintäkter för p-platser som ingår i G:A 13 (75 platser à 1.980 kr/år ggr föreningens andel om 21/76-delar);	41.033
Summa intäkter	<u>1.024.460</u>

* Avgifter för vatten och avlopp (inkl varmvatten) samt hushållsström är preliminära och avräkning sker mot verklig förbrukning en gång per år.

9. NYCKELTAL

Boyta	1.399 kvm
Total anskaffningskostnad / kvm BOA	40.554 kr
Total insats / kvm BOA	32.727 kr
Totala lån / kvm BOA	8.827 kr
Årsavgift /kvm BOA	598 kr
Årsavgift /kvm BOA kall- och varmvatten, prel	45 kr
Årsavgift /kvm BOA hushållsström, prel	60 kr
Avsättning till underhållsfond/kvm	75 kr
Amortering/kvm	78 kr
Drift inkl avsättning / kvm	494 kr

10– 11. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas en **ekonomisk prognos** för perioden 1-6 år samt år 11 och 16, med ett inflations antagande på 2 % per år, år 1-16, och räntesats på upplåning (enligt kap 6 på 2,04 % år 1 och sedan ränta enligt kap 10). Kostnader som beräknas belasta Föreningen för periodiskt underhåll beräknas tillfullo täckas av medel i yttre underhållsfond.

Därutöver redovisas en **känslighetsanalys** utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling vid en höjning resp. sänkning på 1-3 % resp. en höjning och sänkning av räntenivån på 1-2 %.

10. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa kostnader									
Samtliga kostnader avser tkr om inte annat anges									
Kapitalkostnader									
Räntor	-824	-822	-820	-818	-816	-813	-802	-791	
Avskrivning motsvarande amortering	-223	-221	-219	-217	-214	-212	-201	-190	
Avskrivning upp till 1,5 %	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	
	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492	
Driftskostnader									
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) *	-587	-598	-610	-623	-635	-648	-715	-790	
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) *	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fastighetsskatt,	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kommunal fastighetsavgift **	0	0	0	0	0	0	0	-45	
Avsättning för underhåll *	-105	-107	-109	-111	-114	-116	-128	-141	
Summa kostnader;	-1 516	-1 528	-1 540	-1 552	-1 564	-1 577	-1 645	-1 767	
Summa intäkter									
Boyta kvm	1 399	1 399	1 399	1 399	1 399	1 399	1 399	1 399	
Vatten preliminär debitering & hyra förråd;	188	191	195	199	203	206	227	249	
Erfoderliga Årsavgifter	837	845	853	861	870	879	927	1 026	
Erfoderliga årsavgifter kr per kvm	598	604	610	616	622	628	663	734	
D:o kr per kvm enligt kalkyl	598								
Ränteantagande i %;	2,04	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl							
Inflationsantagande i %;	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	

* Kostnadsutvecklingen för post markerad med * förutsätts följa inflationen.

** Kostnaden för fastighetsskatten ingår i anskaffningskostnaden till och med färdigställandeåret.
Kommunal fastighetsavgift erlägges med ett fast belopp per lgh fr.o.m. år 16. De första 15 åren är fria från avgift.
Avgiften för 2021 motsvarar 1.459 kr per lgh.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning görs enligt K3 regelverket, dvs avskrivning sker per komponent med i genomsnitt 1,5 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår till, prel 40.072.800 kr, vilket ger 601.092 kr i årlig avskrivning, medför ett resultatmässigt underskott om ca 492 tkr (se nedan).

Följande komponenter används;	Nyttjande- period/år	Andel	Avskrivning %
Värme och Sanitet	50	12%	2,0%
El och slyr	40	9%	2,5%
Fasad	50	5%	2,0%
Fönster	50	3%	2,0%
Yttertak	40	2%	2,5%
Ventilation	25	2%	4,0%
Restpost	50	7%	2,0%
Stomme m.m.	100	60%	1,0%
Summa;		100%	
Genomsnittlig %;			1,5%

Den ekonomiska prognosen på sid 13, bygger på att årsavgifterna höjs med 2 % per år under kalkylperioden.

Beräkning av årsresultat

Med utgångspunkt från "Erforderliga årsavgifter" på sid 13, så kan en proforma resultaträkning få följande utseende;

TKR	ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter enl sid 11 (+ 2 %/ år);	837	853	870	888	906	924	924	1020	1126
Årsavgifter värme sid 11 (+2 %/år);	125	127	130	133	135	138	138	150	164
Årsavgifter kall- och varmvatten enl. sid 11 (+2 %/år);	63	64	65	67	68	70	70	77	80
Driftskostnader & avs till fond;	-692	-705	-720	-734	-749	-764	-764	-843	-976
Räntekostnader;	-223	-221	-219	-217	-214	-212	-212	-201	-190
Ränteintäkter;	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat före avskrivningar;	110	118	127	137	146	155	155	202	204
Avskrivning motsvarande amortering	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110
Avskrivning upp till 1,5 %;	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492
Resultat efter avskrivning *;	-492	-483	-474	-464	-455	-446	-446	-399	-397

Kassalikviditet

TKR

Ingående saldo/summa (år 1; se sid 9);	135	240	356	483	622	772	772	1691	2923
Avsättning till rep fond, (år 1, se sid 8);	0								
Årets förändring;	0	9	18	27	36	46	46	93	95
Årets avsättning till UH-fond	105	107	109	111	114	116	116	128	141
Utgående saldo/summa;	240	356	483	622	772	933	933	1912	3159

* Negativt resultat uppkommer genom att hela avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften. Detta medför ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift Belopp i kr/kvm & år!									
Dagens inflationsnivå och									
1. dagens räntenivå		598	610	622	635	647	660	729	805
2. dagens räntenivå + 1 %;		676	681	686	692	697	703	733	800
3. dagens räntenivå + 2 %;		755	759	763	768	772	777	803	867
4. dagens räntenivå + 3 %;		833	836	840	843	847	851	874	933
5. dagens räntenivå -1 %;		520	526	533	540	547	554	592	667
6. dagens räntenivå -2 %;		441	449	456	464	472	480	522	601
7. dagens räntenivå -3 %;		363	371	380	388	396	405	451	534
Dagens räntenivå och									
8. dagens inflationsnivå + 1 %;		672	684	697	710	723	737	813	903
9. dagens inflationsnivå + 2 %;		672	689	706	723	742	761	870	1 005
10. dagens inflationsnivå -1 %;		672	674	677	679	681	683	695	707
11. dagens inflationsnivå -2 %;		672	670	667	664	661	658	643	628
<u>Ränte- och inflationsantaganden;</u>									
Dagens räntenivå;		2,04	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl						
Dagens inflationsnivå;		2,00							

12; LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

Lgh nr	Antal	Rum	Boyta	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/upplåtelse	Årsavgift /mån år	Avgift /mån år	Preliminära kostnader utöver årsavgiften Hushållstjänster per år	Avgift/mån kr
B1101	1	2	u	59,7	4,2576	30 000	1 791 000	35 701	2 975	3 582	299
B1102	1	2	u	50,2	3,5885	30 000	1 506 000	30 020	2 502	3 012	251
B1103	1	2	u	46,8	3,455	30 000	1 404 000	27 986	2 332	2 898	234
B1104	1	2	u	46,3	3,526	30 000	1 407 000	28 046	2 337	2 814	235
B1105	1	2	u	59,7	4,2576	30 000	1 791 000	35 701	2 975	3 582	299
B1201	1	2	b	59,9	4,2819	30 000	1 797 000	35 820	2 985	3 594	300
B1202	1	2	b	53,7	3,8387	30 000	1 611 000	32 113	2 676	3 222	269
B1203	1	2	b	47,0	3,3598	30 000	1 410 000	28 106	2 342	2 820	235
B1204	1	2	b	47,0	3,3598	30 000	1 410 000	28 106	2 342	2 820	235
B1205	1	2	b	59,9	4,2819	30 000	1 797 000	35 820	2 985	3 594	300
B2101	1	3	u	71,9	5,1398	30 000	2 157 000	42 996	3 583	4 314	360
B2102	1	3	u	82,0	5,8517	30 000	2 450 000	49 036	4 086	4 920	410
B2201	1	3	b	72,2	5,2512	30 000	2 156 000	43 176	3 598	4 332	361
B2202	1	3	b	85,3	6,0376	30 000	2 559 000	51 009	4 251	5 118	427
B3101	1	3	u	84,2	6,0190	30 000	2 526 000	50 352	4 196	5 052	421
B3102	1	2	u	59,7	4,2576	30 000	1 791 000	35 701	2 975	3 582	299
B3103	1	2	u	59,7	4,2576	30 000	1 791 000	35 701	2 975	3 582	299
B3104	1	2	u	59,7	4,2576	30 000	1 791 000	35 701	2 975	3 582	299
B3201	1	2	b	59,9	4,2819	30 000	1 797 000	35 820	2 985	3 594	300
B3202	1	2	b	53,7	3,8387	30 000	1 611 000	32 113	2 676	3 222	269
B3203	1	2	b	59,9	4,2819	30 000	1 797 000	35 820	2 985	3 594	300
B3204	1	2	b	59,9	4,2819	30 000	1 797 000	35 820	2 985	3 594	300
B3205	1	2	b	60,0	4,2891	30 000	1 800 000	35 890	2 990	3 600	300
	23			1394,9	100,000		41 967 000	336 542	59 742	88 324	6 995
							45 785 000				

Rum *; Till vissa lägenheter hör "b" som avser balkong samt "u" som avser uteplats.
Dessa ingår i upplåtelsen.

Ovanstående boyta är uppmätt på ritning och kan avvika något från den verkliga.
Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SS 21054:2009).

Uppvärmning av lägenhet ingår i årsavgiften ovan. Se även sid 7.

Kostnad tillkommer för; TV/bredband/telefoni (ca 200-1200 kr per månad).

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- a. De i denna Ekonomiska Plan lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- b. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- c. Fastigheten har egen bergvärme. Uppvärmning av lägenhet bekostas av Bostadsrättsföreningen.
- d. Bostadsrättshavare betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för bredband/tv-kanaler (kr 200-1.200 kr per månad).
Kall- och varmvatten samt hushållsström debiteras preliminärt enligt sid 5 & 17 och avräknas en gång per år mot verklig förbrukning.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Jan Alf Bogsjö

d45fc914-b780-45c3-81b4-7a443fd965af - 2021-12-27 13:45:07 UTC +02:00
BankID - 781bfc97-625b-4674-88d1-80496fccc20a - SE

Jan Erik Patrik Henriksson

82f68b7a-41ec-49fa-83f5-648e971c20b8 - 2021-12-27 13:44:25 UTC +02:00
BankID - 4f660246-9238-4707-8b50-e88ee375e409 - SE

Kent Gunnar Morgan Anving

dc317adc-33d1-487e-a03d-d336e19df974 - 2021-12-27 14:28:31 UTC +02:00
BankID - c7fce8c7-e50d-4d79-8eb6-4da184011ff7 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1–3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Stenen Västra (769636-0747)**, Varbergs kommun, upprättad den 2021-12-15, digital påskrift den 2021-12-27, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Platsbesök har gjorts innan markarbeten påbörjats den 2019-03-05.

Intyget avser en slutlig kostnad.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Skivarp 2021-12-27

Ivan Wollbrant

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

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- 01: Protokoll styrelsemöte, beslut om intygsgivare, daterat 2020-09-25.
- 02: Registreringsbevis Brf Stenen Västra, daterat 2021-12-15.
- 03: Stadgar, registrerades av Bolagsverket den 2018-03-14.
- 04: Offert, Handelsbanken Varberg, daterad 2020-11-09, 2021-12-01.
- 05: Avsiktsförklaring, Brf Stenen Västra/Etikhus AB/Almeberg Fastigheter i Varberg AB, daterad 2020-11-02.
- 06: Entreprenadkontrakt (ABT 06), Stenen Västra i Varberg AB/Etikhus AB, daterat 2020-11-26.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

- 07: Administrativa föreskrifter, daterade 2017-11-24, rev 2020-11-13.
- 08: Köpeavtal aktier inkl. revers. Almberg Fastigheter i Varberg AB/Brf Stenen Västra, påtecknat, ej daterat.
- 09: Köpebrev Varberg Tvååker 14.104 inkl. revers. Stenen Västra i Varberg AB/Brf Stenen Västra, påtecknat, ej daterat.
- 10: Registreringsbevis, Etikhus AB, daterat 2021-12-15.
- 11: Registreringsbevis, Stenen Västra i Varberg AB, daterat 2021-12-15.
- 12: Registreringsbevis, Almberg Fastigheter i Varberg AB, daterat 2021-12-15.
- 13: Bygglovshandlingar, A-handlingar, situationsplan, tillhörande beslut om bygglov daterat den 2020-11-02.
- 14: Beslut Bygglov, Varbergs kommun 2018-11-06 samt 2020-11-02.
- 15: Ändring i bygglov avseende förråd, Beslut, Varbergs kommun, daterat 2021-02-11.
- 16: Utlåtande över slutbesiktning samt bilaga, Karl-Erik Bengtsson, daterat 2021-12-14.
- 17: Slutbesked, Varbergs kommun, daterat 2021-12-15.
- 18: Beräkning av taxeringsvärde, skatteverkets mall, daterad 2020-11-02.
- 19: Protokoll, slutsamråd Varberg kommun, daterat 2021-12-13.
- 20: Nyttjanderättsavtal avseende förråd, Brf Stenen Södra/Brf Stenen Västra, daterat 2021-11-15.
- 21: Utdrag ur Metria fastighetsinformation, daterat 2021-12-01.
- 22: Garanti slutfakturering, Etikhus AB, daterad 2021-12-15.
- 23: Protokoll från extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2021-12-15.
- 24: Garanti osålda lägenheter, Almberg fastigheter i Varberg AB, daterad 2020-11-02.
- 25: Garanti osålda lägenheter, Etikhus AB, daterad 2021-12-14.
- 26: Intyg övergång av entreprenadgaranti, Etikhus AB, daterat 2021-12-15.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

IVAN WOLLBRANT

9d3f2ba5-13d0-498c-99cb-a50b6467d613 - 2021-12-27 16:03:00 UTC +02:00
BankID - d48b78a0-4fc4-4e84-9656-812e43c8f35c - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huollaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

**INTYG
EKONOMISK PLAN**

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) har granskat den ekonomiska planen för BRF Stenen Västra Varbergs kommun, med org. Nr, 769636-0747 daterad den 2021-12-15, får härmed avge följande intyg. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enlig planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, belägna på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt. Platsbesök har gjorts. Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda, under förutsättning att förvärvet av fastigheten genomförs i enlighet med beskrivning i den ekonomiska planen. Intyget avser slutlig kostnad. Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Bilaga 1: förteckning av tillgängliga handlingar.

Bovallstrand 2021-12-27

Lars Emvik

Av boverket förklarad behörig att inom hela riket utfärda intyg avseende Kalkyler och Ekonomiska planer.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskning Ekonomisk plan BRF Stenen Västra 769636-0747

01. Protokoll styrelsemöte styrelsens val av intygsgivare	2019-02-26
02. Registreringsbevis Brf Stenen Västra	2021-12-15
03. Stadgar Brf, registrerade	2018-03-17
04. Registreringsbevis Stenen Västra i Varberg	2021-12-15
05. Registreringsbevis Almebergs Fastigheter i Varberg AB	2021-12-15
06. Registreringsbevis Etikhus AB	2021-12-15
07. Underlag GA:12, GA:13 LM N157260	2018-06-05
08. Lantmäteribilaga BE2 Kvarterstlekplatser	2018-02-21
09. Beslutsprotokoll beviljat bygglov DNR SBK 2018-227	2018-11-06
10. Ritningar tillhörande beslut 2018-11-06 sit.plan, planer och fasader	
11. Beslut reviderat bygglov	2018-11-27
12. Garantiutfästelse osålda lägenheter, påtecknat	2021-12-14
13. Överlåtelseavtal av aktier Almebergs fastigheter AB, BRF Stenen Södra, påtecknat	odaterat
14. Lantmäteriutdrag	2021-12-01
15. Beräkning av taxeringsvärde	2020-11-02
16. Köpebrev påtecknat	odaterat
17. Revers fastighetsköp påtecknat	odaterat
18. Revers Aktier påtecknat	odaterat
19. Underrättelse om lagfart lantmäteriet	2019-03-15
20. Slutbesked lägenheter	2019-12-23
21. Entreprenadavtal	2019-01-30
22. Stämmoprotokoll fastställelse av slutliga totala anskaffningskostnaden	2021-12-15
23. Garanti obetalda fakturor Etikhus	2021-12-15
24. Partsbytesavtal avs. garantier entreprenad	2021-12-15
25. Nyttjanderättsavtal avseende 11 st örrådsutrymmen.	2021-11-15

Bovallstrand 2021-12-21

Lars Emvik

Av boverket förklarad behörig att inom hela riket utfärda intyg avseende Kalkyler och Ekonomiska planer.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

LARS EMVIK

74a8a5a2-2a95-40ac-9321-fff9cd04eaa1 - 2021-12-27 17:02:09 UTC +02:00
BankID - c74b1337-be99-46a3-8d51-8b408a47cf61 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende