

**Ekonomisk plan för
Brf Varvskajen
i Malmö kommun
Org nr: 769636-4335**

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	6-7
G Nyckeltal	8
H Ekonomisk prognos	8
I Känslighetsanalys	9
Särkilda förhållanden	10
Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga



A. Allmänna förutsättningar

Brf Varvskajen som registrerades hos Bolagsverket den 25 juni 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 56 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Träförrådet 4 i Malmö. Bygglov beviljades 2019-12-12.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från augusti 2021 och tillträde beräknas ske från december 2021 till och med april 2022.

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 (köpeavtal tecknat med Peab Markutveckling AB, 2020-02-22) och på avtalat totalentreprenadkontrakt (tecknat med Peab Bostad AB 2020-01-22).

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i maj 2021.

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

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Träförrådet 4
Fastighetsarea:	1214 kvm
Kommun:	Malmö
Husets utformning:	2 huskroppar med 5 respektive 11 våningar
Antal bostadslägenheter:	56 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3727 kvm
Lokal (LOA):	ca 86 kvm

Föreningens medlemmar kommer ha rätt att nyttja takterrassen i grannföreningen. Nyttjandet och skötseln av gården kommer delas med grannföreningen Brf Varvskajen 2.

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

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning där Brf Varvskajen och Brf Varvskajen 2 kommer att bli delägare är under bildande och avser nedan:

1. Gemensam innergård exkl privata uteplatser, inkl
 - Kommunikationsytor och gångar
 - Planteringar
 - Belysningsarmatur
 - Pergola
 - Sittmöbler
 - Grill
 - Ventilationskanal
 - Cykelparkeringar
 - Cykelservicestation
2. Gemensam takterrass på plan 16 i hus B1 i Brf Varvskajen 2 med tillhörande utrustning och planteringar.
3. Gästparkering samt handikapparkering och kommunikationsytor
4. Dagvattenanläggning



Byggnadsbeskrivning

Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Tegel, betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor klädda med Terrazzo och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Balkonger:	Betong
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll och MU
Bad/tvätt	Klinker	Klinker	Målat	Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	Spegel

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	72 095 893 kr
Totalentreprenadkostnad inkl mervärdesskatt	177 726 607 kr
Återbetalning av mervärdesskatt *	-430 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	249 442 500 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	18 547 500	Rörligt	2,57%	87 173	476 671	563 844
Lån 2	18 547 500	3 år	2,57%	87 173	476 671	563 844
Lån 3	18 547 500	5 år	2,57%	87 173	476 671	563 844
Summa lån	55 642 500					
Insatser	193 800 000					
Summa	249 442 500			261 520	1 430 012	1 691 532

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 Träfförrådet 4 omfattande 55642500 kr inom 55642500 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,47 % år 1.

* Beställaren beräknar att få 430 000 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			Tkr
Årsavgifter ¹	3 727 m ²	707 kr/m ²	2 634
Årsavgift Triple play	56 lgh	2 028 kr/år	116
Årsavgift hushållsel	56 lgh	3 750 kr/år	210
Intäkt lokal	1 st	154 800 kr/år	155
Totalt intäkter			3 114

Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 430
Avskrivning ²			1 477
Summa kapitalkostnad			2 907

Driftskostnader och löpande underhåll ³

Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning inkl snöröjning		110
Mätdata		8
Hisskötsel ^{3a}		24
Gemensamhetsanläggning		55
Löpande underhåll		30
Triple play		116
El (hushållsel)		210
El (ej hushållsel)		80
Värme		260
Vatten		169
Renhållning		60
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg		36
Ekonomisk förvaltning		74
Revisionsarvode		15
Styrelsearvode, administration mm		47
Summa driftskostnader och löpande underhåll		1 294

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁴	112
---	-----

Övrigt

Fastighetsskatt lokaler ⁵	17
Övrigt	0
	17

Totala kostnader	4 330
-------------------------	--------------

Resultat	-1 216
-----------------	---------------

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 enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

^{3a} Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

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

⁵ Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 1691000 kr.

Enligt skattereglerna 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.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boaren	B, FB UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl. Triple Play
B31001	3	rok	70	U	1,8957%	2 950 000	49 924	3 900	2 028	4 160
B31002	3	rok	86	U	2,1485%	3 600 000	56 582	3 900	2 028	4 715
B31101	2	rok	47	FB	1,4534%	2 100 000	38 276	3 300	2 028	3 190
B31102	4	rok	86	B	2,2117%	4 000 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31103	3	rok	82	B	2,0853%	3 500 000	54 917	3 900	2 028	4 576
B31104	2	rok	62	FB	1,6904%	2 650 000	44 517	3 300	2 028	3 710
B31201	2	rok	47	B	1,4534%	2 200 000	38 276	3 300	2 028	3 190
B31202	4	rok	86	B	2,2117%	4 300 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31203	3	rok	82	B	2,0853%	3 600 000	54 917	3 900	2 028	4 576
B31204	2	rok	68	B	1,7852%	2 900 000	47 014	3 300	2 028	3 918
B31301	2	rok	47	B	1,4534%	2 250 000	38 276	3 300	2 028	3 190
B31302	4	rok	86	B	2,2117%	4 400 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31303	3	rok	82	B	2,0853%	3 700 000	54 917	3 900	2 028	4 576
B31304	2	rok	68	B	1,7852%	2 975 000	47 014	3 300	2 028	3 918
B31401	2	rok	47	B	1,4534%	2 300 000	38 276	3 300	2 028	3 190
B31402	4	rok	86	B	2,2117%	4 500 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31403	3	rok	82	B	2,0853%	3 800 000	54 917	3 900	2 028	4 576
B31404	2	rok	68	B	1,7852%	3 050 000	47 014	3 300	2 028	3 918
B31501	2	rok	47	B	1,4534%	2 350 000	38 276	3 300	2 028	3 190
B31502	4	rok	86	B	2,2117%	4 700 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31503	3	rok	82	B	2,0853%	3 900 000	54 917	3 900	2 028	4 576
B31504	2	rok	68	B	1,7852%	3 125 000	47 014	3 300	2 028	3 918
B31601	2	rok	48	B	1,4692%	2 500 000	38 692	3 300	2 028	3 224
B31602	4	rok	86	B/T	2,2117%	5 600 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31603	3	rok	74	B/T	1,9589%	4 500 000	51 588	3 900	2 028	4 299
B31701	2	rok	48	B	1,4692%	2 550 000	38 692	3 300	2 028	3 224
B31702	4	rok	86	B	2,2117%	5 000 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31703	3	rok	74	B	1,9589%	4 000 000	51 588	3 900	2 028	4 299
B31801	2	rok	48	B	1,4692%	2 650 000	38 692	3 300	2 028	3 224
B31802	4	rok	86	B	2,2117%	5 100 000	58 246	4 500	2 028	4 854
B31803	3	rok	74	B	1,9589%	4 100 000	51 588	3 900	2 028	4 299
B31901	2	rok	48	B	1,4692%	2 800 000	38 692	3 300	2 028	3 224
B31902	7	rok	147	B/T	3,2227%	9 900 000	84 871	4 800	2 028	7 073
B31903	5	rok	111	B/T	2,6540%	7 500 000	69 894	4 800	2 028	5 825

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea	B, FB UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl. Triple Play
C1001	3	rok	81	U	2,0695%	3 950 000	54 501	3 900	2 028	4 542
C1002	1	rok	35	U	1,1058%	1 700 000	29 122	3 300	2 028	2 427
C1003	1	rok	35	U	1,1058%	1 700 000	29 122	3 300	2 028	2 427
C1004	3	rok	83	U	2,1011%	4 050 000	55 333	3 900	2 028	4 611
C1005	1	rok	29	U	1,0111%	1 300 000	26 628	3 300	2 028	2 219
C1101	4	rok	93	FB/B	2,3223%	4 800 000	61 159	4 500	2 028	5 097
C1102	1	rok	34	FB	1,0900%	1 700 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1103	1	rok	34	FB	1,0900%	1 700 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1104	3	rok	82	FB/B	2,0853%	4 200 000	54 917	3 900	2 028	4 576
C1105	1	rok	32	B	1,0585%	1 400 000	27 876	3 300	2 028	2 323
C1201	4	rok	93	B	2,3223%	4 900 000	61 159	4 500	2 028	5 097
C1202	1	rok	34	B	1,0900%	1 750 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1203	1	rok	34	B	1,0900%	1 750 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1204	3	rok	82	B	2,0853%	4 300 000	54 917	3 900	2 028	4 576
C1205	1	rok	32	B	1,0585%	1 450 000	27 876	3 300	2 028	2 323
C1301	4	rok	93	B	2,3223%	5 000 000	61 159	4 500	2 028	5 097
C1302	1	rok	34	B	1,0900%	1 800 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1303	1	rok	34	B	1,0900%	1 800 000	28 706	3 300	2 028	2 392
C1304	3	rok	82	B	2,0853%	4 400 000	54 917	3 900	2 028	4 576
C1305	1	rok	32	B	1,0585%	1 500 000	27 876	3 300	2 028	2 323
C1401	2	rok	56	T	1,5956%	3 650 000	42 021	3 300	2 028	3 502
C1402	3	rok	88	T	2,1801%	5 950 000	57 414	3 900	2 028	4 785
diff										
			3 727		100,0000%	193 800 000	2 633 542	210 600	113 568	219 462

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats FB= Fransk balkong

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,5 till närmaste heltal och från 0,51-0,99 uppåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Det är baserat på BOA samt ett fast tal per lägenhet.

I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukning men uppskattas till 275-500 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Uteplatserna kommer att hanteras som nyttjanderätt. Sidoavtal där omfattningen anges kommer tecknas.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	66 928
Belåning per kvm BOA år 1	14 930
Belåning per kvm BOA och LOA år 1	14 593
Insats/upplåtelseavgifter per kvm BOA	51 999
Driftskostnader per kvm BOA år 1	347
Årsavgift per kvm BOA år 1	707
Räntnivå år 1-5, genomsnitt	2,57%
Amortering och avsättning underhållsfond per kvm BOA	100

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)													
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	
INTÄKTER													
Årsavgifter ¹	2 960	3 019	3 079	3 141	3 204	3 415	3 483	3 553	3 624	3 696	3 878	4 281	
Hyrerinäkter	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	
SUMMA INTÄKTER	3 114	3 174	3 234	3 295	3 358	3 570	3 638	3 708	3 779	3 851	4 032	4 436	
KOSTNADER													
Kapitalkostnader													
Räntor ⁵	1 430	1 423	1 416	1 409	1 401	1 664	1 654	1 643	1 631	1 620	1 869	1 784	
Avskrivningar	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	1 477	
Driftskostnader inkl löpande kostnader ²	1 294	1 320	1 346	1 373	1 401	1 429	1 457	1 486	1 516	1 546	1 577	1 742	
Fonderingar													
Avsättning till yttre underhåll ²	112	114	116	119	121	123	126	128	131	134	136	150	
Övriga kostnader													
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	
Fastighetsskatt lokaler	17	17	18	18	18	19	19	20	20	20	21	23	
SUMMA KOSTNADER	4 330	4 352	4 374	4 396	4 419	4 712	4 733	4 755	4 776	4 797	5 081	5 287	
ÅRETS RESULTAT	-1 216	-1 178	-1 140	-1 101	-1 060	-1 142	-1 095	-1 047	-997	-946	-1 048	-851	
ACK RESULTAT	-1 216	-2 394	-3 535	-4 635	-5 696	-6 838	-7 933	-8 980	-9 977	-10 923	-11 972	-12 822	
AMORTERING	262	275	289	303	318	335	351	369	388	407	428	548	
ACK KASSALIKVIDITET ⁴	162	300	465	657	877	1 001	1 158	1 348	1 571	1 828	1 966	3 144	
KASSAFLÖDE	112	138	165	192	220	124	157	190	223	258	137	340	
YTRE FONDEN	112	226	342	461	582	705	831	960	1 091	1 224	1 361	2 084	

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. År 6 och år 11 är avgifterna uppräknade med mer på grund av högre budgeterade räntekostnader.

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

³ Enligt skatteregler i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värderat 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 50000 kr

⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % från år 6 och ytterligare 0,5 % från år 11.

B(10)

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	794	810	826	843	860	916	1 040
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	943	958	973	989	1 005	1 061	1 180
Antagen räntenivå + 2%	1 091	1 106	1 120	1 135	1 150	1 205	1 319
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	798	818	838	859	880	942	1 094
Antagen inflationsnivå + 2%	802	826	850	876	902	969	1 152

Brf Varvskajen

Malmö 2021-05-28

Ort Datum



Anna Winther-Hansen



Bertil Hopp



Inger Karlsson

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel. Udermätare 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 andrahandsutrymningsavgift 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 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. 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 bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 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.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Varvskajen, med org.nr 769636-4335, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 56 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

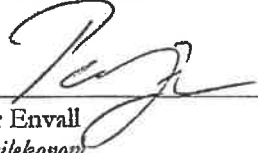
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

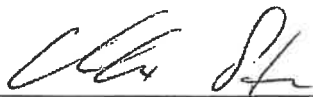
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-06-02


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-28

Stadgar för Brf Varvskajen dat. 2018-06-25

Registreringsbevis för Brf Varvskajen

Bygglov på fastigheten Träförrådet 4, Malmö kommun dat. 2019-12-12

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 56 lägenheter för bostadsändamål med källare, förråd, utvändig markanläggning m.m på fastigheten Träförrådet 4, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Varvskajen, dat. 2020-01-22

Köpekontrakt avseende fastigheten Träförrådet 4, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Varvskajen dat. 2020-01-22

Offert avseende finansieringen av Brf Varvskajen dat. 2010-04-01 samt uppdaterade räntor dat. 2021-05-12

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret