

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Malmen, org. nr; 769638-4549,
Varbergs kommun

Upprättad Varberg 2022-05-06

Underskrift sker digitalt enligt signaturcertifikat.

Bostadsrätsföreningen Malmen

Patrik Henriksson

Lars Lyngfelt

Fredrik Olsson

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. Preliminär kostnad 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	17-18
13. Särskilda förhållanden	19

Intyg enligt 3 kap 2§ Bostadsrättslagen.

2(19)

VISMA Sign
www.vismasign.com

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Malmen, Varbergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2020-02-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 2020-02-24.

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

Förvärv

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

Förvärvet av föreningens fastighet, Varberg Mälmen 13, har skett genom att föreningen först förvärvat bolaget som äger fastigheten, BoMalmen i Varberg AB, org nr: 559195-1396. Fastigheten har därefter köpts över till bokfört värde. Likvid erlägges mot revers vilken löses först när samtliga bostadsrätter är upplåtna.

Entreprenaden utförs som totalentreprenad (ABT06) av Turessons Bygg AB på uppdrag av BRF Malmen.

Köpeskilling för fastigheten inkl tillägg för entreprenadkostnader summa kr 276,900.000 kr (inkl överlikviditet om 200.000 kr). Se punkt 5 på sid 9. Dock blir Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde ca 210.000.000 kr.

Anskaffningskostnad

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är preliminär men avses att bli den slutliga.

Förhandsavtal/Upplåtelse

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat kostnadskalkyl för föreningens framtid verksamhet. Före det att avtalen tecknats har Bolagsverket lämnat sitt tillstånd att ta emot förskottsbetalningar. Vid upprättande av Ekonomisk plan så var alla 77 lägenheter tecknade med förhandsavtal. I samband med tecknande av förhandsavtal har det betalats ett förskott om 50.000 kr (oavsett storlek på lägenhet).

Den ekonomiska planen granskas av två oberoende intygsgivare och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal skrivs. Resterande del av insats betalas i samband med inflytningen.

Föreningen kommer att teckna garanti för insats och upplåtelseavgifter innan upplåtelseavtal tecknas. Garantin kommer att lämnas till Bolagsverket i samband med

3(19)

VISMA Sign
www.vismasign.com

ansökan om tillstånd att upplåta inlämnas. När Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta, kommer upplåtelseavtal att tecknas med den blivande medlemmen.

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

Det finns erforderliga bygglov på fastigheten.

Kapital och driftskostnader

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Garanti

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

Föreningens status

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i ekonomiska planen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag. (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

2. Beskrivning av fastigheten Varberg Malmen 13;

Magasinsgatan 5 och 7, Norra vägen 33 och 35;

Fastighetsbeteckning:	Malmen 13, Varbergs kommun
Adress:	Magasinsgatan 5 och 7, Norra Vägen 33 och 35, 432 45 Varberg
Tomt areal:	Fastigheten är 3D-fastighet.
Antal bostadslägenheter:	77 st om 4.526 kvm (BOA) (se sid 17-18)
Byggnadsår:	2022
Huvudbyggnadens utformning:	1 st hus 16 plan (varav plan 1 och 2 är hyresränter och ägs av annan part).

Inom föreningen gemensamma anordningar och installationer

Varje lägenhet har eget abonnemang med nätagaren betr hushållsström.

Mätare för mätning av kall- och varmvatten samt värme på lägenhetsnivå, ingår ej i projekteringen.

4(19)

VISMA Sign
www.vismasign.com

Bluttrymme

Ett lägenhetsförråd finns till respektive lägenhet i trapphus alternativt i källaren.

Garage/parkerings

Föreningen har hyrt ut sin del av GA:1 parkeringsanläggningen till ett separat parkeringsbolag som förvaltar och hyr ut parkeringarna till bostadsrättsföreningens medlemmar, samt eventuellt externa hyresgäster.

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra max 71 st garageplatser.

Hyreskostnad år 1 uppgår till 640 kr per månad plus moms om 160 kr, dvs 800 kr per månad.

Anläggningar, servitut och samfälligheter gemensamma med andra fastigheter

Byggnaden är ansluten till allmänt ledningsnät för fjärrvärme, vatten och avlopp samt el.

Fastigheten har från- och tillluftsventilation.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV, telefon och bredband (Varbergs Energi).

Fastligheten är delägare i Varberg Mälmen GA: 1, 2 och 3, vilka kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnader för driften ingår i driftskostnader på sid 11, förutom delar av parkeringsanläggningen.

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

Andelstat:

Varberg Malmen GA:1; 68 (av totalt 100),
Varberg Malmen GA:2; 68 (av totalt 100),
Varberg Malmen GA:3; 35 (av totalt 100),

Malmen GA:1

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med ett separat parkeringsbolag, som hyr alla parkeringarna. Parkeringsbolaget förvaltar och sköter anläggningen samt hyr ut till föreningens medlemmar.

Föreningen har tillgång till max 71 parkeringar.

GA:1 Belastas med ett servitut på underliggande fastighet om 7 parkeringsplatser för genomfart/utfart från fastigheten Malmeh 7.

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av bl.a. parkeringsanläggning på plan 00 och 0, som hyrs ut.

Deltagande fastigheter

Malmen 12 och 13 (3D-fastighet).

Malmen GA:2

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bl.a. bestå av följande;

Rullstolsförråd på plan 0.

Samtliga hissar.

Trapphus.

Teknikrum på plan 00 och 0 innehållandes två städrum, ett fjärrvärmrum, tre fläktrum
Gårdsanläggning.
Gårdshus innehållande cykelrum samt miljörum.
Bärande stomme på plan 1 och 2.

Deltagande fastigheter:
Malmen 12 och 13 (3D-fastighet).

Malmen GA:3

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av kommunikationsytan på plan

Deltagande fastigheter:
Malmen 9, Malmen 12 och Malmen 13 (3D-fastighet).

Servitut

Rättsförhållande; Förmån.

Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya balkonger på plan 3-6.

Rättsförhållande; Förmån.

Ändamål; dagvattenledning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya dagvattenledningar med

Rättsförhållande; Förmån.

Ändamål; spillovattenledning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya spillovattenledningar med

Rättsförhållande; Förmån.

Ändamål; Ellödning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya ellödningar med tillbehör till elkraftsförsörjning.

Ändamål; Fiberledning.

Beskrivning; Rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fiberledningar med tillbehör till fiberförsörjning.

Rättsförhållande; Förmån.

Beskrivning; Rätt till tillträde inom ett tre meter brett område för underhållsarbeten av

Teknikrum på plan 00 och 0 innehållandes två städrum, ett fjärrvärmrum, tre fläktrum och två elrum, Gårdsanläggning.
Gårdshus innehållande cykelrum samt miljörum.
Bärande stomme på plan 1 och 2.

Deltagande fastigheter:

Malmen GA:3

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av kommunikationsyta på plan 1.

Deltagande fastigheter:
Malmen 9, Malmen 12 och Malmen 13 (3D-fastighet).

Servitut

Rättsförhållande: Förmån,

Beskrivning: Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya balkonger på plan 3-6.

Rättsförhållande: Förmån.

Ändamål; dagvattenledning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya dagvattenledningar med tillbehör.

Rättsförhållande: Förmån,

Ändamål; spillovattenledning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya spillovattenledningar med tillbehör.

Rättsförhållande; Förmån.

Ändamål; Elledning.
Beskrivning; Rätt att bygga, behålla, underhålla och förnya elledningar med tillbehör för elkraftsförsörjning.

Ändarmål; Fiberledning.
Beskrivning; Rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fiberledningar med tillbehör.

Rättsförhållande; Förmån.

Beskrivning: Rätt till tillträde inom ett tre meter brett område för underhållsarbete av fasad.

Planförhållanden

Detaljplan; Kv Malmeh och Charleshill. Daterad 2019-04-23, lagakraft 2019-05-22.

Genomförande start; 2019-05-23, Genomförande slut; 2029-05-22.

Byggnadslov har erhållits 2019-12-02 Dnr SBK 2019-1838 (BD-2019-2901).

BYGGNAD

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Bottenplatta.
Källare	Betong, platsgjuten.
Övriga bjälklag	Betong, platsgjuten.
Yttervägg	tegelfasad på utfackningsvägg av trä/stål/isolerling/gips. (Träfasad på balkonger/terrasser)..
Bärande innervägg	Betong.
Ej bärande Innervägg	Gips / träregel / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong/gips/träreglar/isolerling/trä
Yttartak	Ytpapp/underlagspapp/råspont/luftspalt/takstolar
Hissar	Personhissar, typ MRC linjhiss.
Balkong	Betonstomme / metallräcke
Trappor	Betontrappor med terrassobeläggning.
Fönster / fönsterdörr	Aluminiumklädda träfönster/fönsterdörrar, 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar,
Värme	Fjärrvärme; Vattenburen via radiatorer, (värme ingår i avgiften, se sida 18-19).
Ventilation	Separat från- och tilluft,
Mätare för hushållsel	Varje lägenhet är försedd med mätare för hushållsström. Resp medlem har eget avtal med nätagare (Varbergs Energi).
Vatten och avlopp	Kommunalt,

BYGGNAD

Kortfattad rumsbeskrivning

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

Köket är utrustat med följande maskiner:

Kyl/frys, fläkt, spisihäll, Inbyggnadsugn, Inbyggnadsmicrovågsugn, diskmaskin.

Badrum/Tvätt är utrustat med:

Handfat med kommod, spegel med belysning, toalettstol, duschhörna (infällbara väggar), duschset, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin

Ovanstående är redovisat i färdigt utförande.

1 omgång ritningar hålls tillgängliga hos styrelsen.

Betr. Försäkringar:

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

TV, Bredband och telefoni:

Fastigheten kommer att vara ansluten till Varbergs Energi AB's stadsnät. Föreningen betalar en serviceavgift för detta och medlemmen betalar själv samtliga kostnader för TV, bredband resp. telefon (ca 200 – 1.200 kr per månad). Anslutningspunkt finns i varje lägenhet. Vidare är lägenheterna 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 2022 och erhålla 2022 som värdeår. Fr.o.m. 2023 kommer fastigheten att vara befriad från kommunal fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till totalt ca 140.934 tkr.
Varav mark 31.000 tkr och byggnad 109.034 tkr.

Beräknat taxeringsvärde för källargarage uppgår preliminärt till 2.934.000 kr (föreningens andel av GA).

5. PRELIMINÄR KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling fastigheten Malmen 13, Varbergs kommun	
Köpeskilling aktier (BoMalmen i Varberg AB)	
Stämpelskatt för lagfart	
Pantbrev (bef pantbrev 0 kr)	
Fastighetsskatt t.o.m. nybyggnadsåret,	
Totalentreprenad (Turessons Bygg AB),	
Garantier, insatsgaranti,	
Nybildningskostnader, intyg ek plan, m.m.	
samt inkl överlikviditet (om 200.000 kr)	<u>276.900.000:-</u>
Summa preliminär total anskaffningskostnad	<u>276.900.000:- *</u>

*Föreningen är registrerad för moms för sin del av gemensamt garage (GA:1).
Detta innebär att Föreningen lyfter moms på investeringen, den del som avser garaget.
Ovanstående anskaffningskostnad är netto efter återbetalda moms.

9(19)

VISMA Sign
www.vismasign.com

6. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Belopp i kronor.

Långivare	Kapital Skuld	Ränta % **	Ränta kronor	Amor- tering	Bindnings- tid
Lån 1	18.000.000	2,75 %	495.000	180.000	1 år ***
Lån 2	18.000.000	2,75 %	495.000	180.000	2 år ***
Lån 3	18.100.000	2,75 %	497.750	181.000	3 år ***
Summa lån	54.100.000	2,75 %**	1.487.750****	541.000*	
Insatser & upplåtelseavgifter	222.800.000				
Summa total finansiering	276.900.000				
Överlikviditet,	200.000				
Summa kapitalkostnader					2.028.750

Pantbrev tas ut motsvarande ovanstående lånebelopp.

*Avskrivningar; till detta belopp kommer överavskrivning upp till 1,5 %. Se även sida 12.

**Snitränta lån 2,75 %. Räntenivån är antagen.

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

****) förhållande till aktuell räntenivå, offererad per 2022-04-21 från Handelsbanken, uppgår
marginalen i genomsnitt till 0,71 % (2,75 – 2,04).

7. Preliminär beräkning av föreningens årliga kostnader:

		<u>kr</u>	<u>kr/kWh</u>
Driftskostnader			
Ei (fastighetsel)		181 060	40
Hushållström		0	0
Värme		271 690	60
Vatten och Avlopp (inkl varmvatten)		203 693	46
Renhållning		90 630	20
Fastighetsekörel		162 090	34
Silörojning och sandning		15 848	4
Förnäring		70 051	17
Serviceavgift kabel-TV		0	0
Serviceavgift för anslutning till Stadsnät	30.	12 77	27 720
Styrelseavgode		45 265	10
Trappstädning		0	0
Sociala avgifter		14 670	3
Ekonomisk Förvaltning		131 269	29
Teknisk Förvaltning		0	0
Ärvede till revisorer		18 108	4
Reserv/övrigt		0	0
Summa driftskostnader;		1 228 786	271
Reparationer och underhåll			
Reparationer och underhåll		133 982	30
Summa reparationer och underhåll;		133 982	30
Summa driftskostnader; se sida 12:		1 362 768	301

<u>Övriga externa kostnader</u>	lhd	ent.		
Fastighetsavgift, bostadsl.	0	6	0	0
lokal	2 934 000	1,00%	29 340	6
Summa övriga externa kostnader;			29 340	6
 <u>Räntenetto</u>				
Räntelntäkter			0	0
Räntekostnader			1 487 750	329
Summa räntenetto;			1 487 750	329
 <u>Avsättning underhållsfond</u>				
Avsättning fond för yttre underhåll**			271 590	60
Summa underhållsfond;			271 590	60
 Amorterlig av Föreningens lån;			541 000	120
Arlig utgående moms på garagehyra;			106 936	
 <u>Summa beräknade årliga likviditetspåverkande kostnader inkl amotering och utgående moms;</u>			3 804 384	640

Kostnad per kvm;	
Total boyta	4526,5
	840
Avskrivning motsvarande amortering	641 000
Överavskrivning upp till 1,5 %;	2 397 554
Summa avskrivning;***	2 938 554
Aterföring amortering;	-641 000
Aterföring utg moms;	-108 936
Summa beräknade årliga kostnader inkl överavskrivning;	6 090 002

* Kostnader för drift och underhåll av GA:1-3 ingår.

**Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske till yttre underhållsfond med minst 40 kr per kvm boyta, dvs. 181.040 kr. Här tas dock ett belopp upp som är 90.520 kr högre (dvs 60 kr per kvm boyta).

***Avskrivning sker i bokföringen med 2.938.554 kr per år varav 541.000 kr ingår i årsavgiften.

Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än de 541.000 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 195.903,600 kr, dvs ca 71 % av total anskaffningskostnad.

8. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

	Netto ex moms	Moms	Brutto inkl moms
Årsavgifter bostäder	3.256.704	0	3.256.704
Hyresintäkter för p-platser som ingår i G:A 1*	435.744**	108.936	544.680
Summa intäkter	3.692.448	108.936	3.801.384

*Hyresintäkter för p-platser som ingår i G:A 1.

Garaget omfattar 105 platser å 640 kr (exkl moms), dvs totalt 806 400 kr. Av detta får delägarna dela på 640.800 kr. Av detta har BRF Malmen 68/100-delar, dvs 435.744 kr.

**Föreningen är registrerad för moms för sin del av gemensamt garage (GA:1).

Det innebär också att medlemmen kommer att debiteras moms utöver hyreskostnaden för en p-plats i garaget.

Föreningen kommer att lyfta moms på de driftskostnader som Föreningen har för sin del av garaget.

12(19)

VISMA Sign
www.vismasign.com

9. NYCKELTAL

Boytal	4.526 kvm
Total anskaffningskostnad / kvm BOA	61.180 kr
Total insats / kvm BOA	49.227 kr
Totala lån / kvm BOA	11.953 kr
Årsavgift /kvm BOA	719 kr
Avsättning till underhållsfond/kvm.	60 kr
Amortering/kvm	119 kr
Drift inkl avsättning / kvm	361 kr

10–11. EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSAANALYS

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 2,75 % år 1 och sedan ränta enligt kap 10). Kostnader som beräknas belasta Föreningen för periodiskt underhåll beräknas tillfullt 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 PROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
--	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Summa kostnader

Samlliga kostnader avser kr om inte annat anges. Moms i förekommande fall, ingår ej!

Kapitalkostnader	-4 426	-4 411	-4 397	-4 382	-4 367	-4 352	-4 278	-4 203
Räntor	-1 488	-1 473	-1 458	-1 443	-1 428	-1 413	-1 339	-1 265
Avskrivning motsvarande amortering	-541	-541	-541	-541	-541	-541	-541	-541
Avskrivning upp till 1,5 %	-2 398	-2 398	-2 398	-2 398	-2 398	-2 398	-2 398	-2 398
Driftskostnader								
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) *	-1 363	-1 390	-1 418	-1 446	-1 475	-1 505	-1 661	-1 834
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) *	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt,	-29	-30	-31	-31	-32	-32	-36	-39
Kommunal fastighetsavgift **	0	0	0	0	0	0	0	-157
Avsättning för underhåll *	-272	-277	-283	-288	-294	-300	-331	-366
Summa kostnader;	-6 090	-6 108	-6 127	-6 147	-6 168	-6 189	-6 306	-6 600

Summa intäkter

Boytå kvm	4 627	4 527	4 627	4 627	4 627	4 627	4 527	4 627
Hyra p-platser (föreningens andel);	436	442	449	466	462	469	506	545
Erfoderliga Årsavgifter	3 257	3 269	3 281	3 294	3 308	3 322	3 402	3 657
Erfoderliga årsavgifter kr per kvm	719	722	725	728	731	734	762	808
D:o kr per kvm enligt kalkyl	719							
Ränteantagande i %;	2,75							
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 anskaffningskosten 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 2022 motsvarar 1.519 kr per lgh.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

14(19)

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning görs enligt K3 regelverket, dvs avskrivning sker per komponent med i genomsnitt 1,5 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår till, pril 196.903.600 kr, vilket ger 2.938.564 kr i årlig avskrivning, medför ett resultatmässigt underskott om ca 2.397 lkr (se nedan).

Följande komponenter används:	Nyttjande-periodar	Andel	Avskrivning %
Värme och Sanitet	50	12%	2,0%
El och styr	40	8%	2,5%
Fasad	50	5%	2,0%
Fönster	50	3%	2,0%
Yttertak	40	2%	2,5%
Ventilation	25	2%	4,0%
Rörlpost	50	7%	2,0%
Stomme m.m.	100	80%	1,0%
Summa;		100%	
Genomsnittlig %;			1,5%

Den ekonomiska prognosen på sid 14, bygger på att årsavgiften höjs med 2 % per år under kalkyloperioden.

Beräkning av årsresultat

Med utgångspunkt från "Erfodriga årsavgifter" på sid 14, så kan en proforma resultaträkning få följande utseende:

TKR	ÅR	1	2	3	4	5	6	11	18
Årsavgifter enl sid 13 (+ 2 %/år); Hyra p-placer sid 16 (+2 %/år);	3257 436	3322 444	3388 453	3456 462	3525 472	3596 481	3970 508	4383 545	
Driftkostnader & eves till fond; Räntekostnader; Räntefintäckler;	-1 684 -1 488 0	-1 697 -1 473 0	-1 731 -1 458 0	-1 766 -1 443 0	-1 801 -1 428 0	-1 837 -1 413 0	-2 028 -1 339 0	-2 397 -1 265 0	
Resultat före avskrivningar;	541	598	663	710	768	827	1109	1287	
Avskrivning motsvarande amortering Avskrivning upp till 1,5 %;	-541 -2 398								
Resultat efter avskrivning *;	-2398	-2342	-2286	-2229	-2171	-2112	-1830	-1672	
 Kassalikviditet	 TKR								
Ingående saldo/summa (år 1; se sid 9); Avsättning till rep.fond, (år 1, se sid 9); Årets förändring; Årets avsättning till UH-fond	200 0 0 272	472	804	1198	1655	2176	5662	10845	
Utgående saldo/summa;	472	804	1198	1655	2176	2761	6561	11937	

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

11. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erfoderlig årsavgift:								
Belopp i kr/kvm & år.								
Dagens inflationsnivå och								
1. dagens räntenivå	719	734	749	764	779	794	877	968
2. dagens räntenivå + 1 %;	839	840	842	844	845	847	869	910
3. dagens räntenivå + 2 %;	959	959	959	960	960	961	967	1 011
4. dagens räntenivå + 3 %;	1 078	1 077	1 076	1 076	1 075	1 074	1 074	1 113
5. dagens räntenivå -1 %;	600	604	608	612	616	620	644	706
6. dagens räntenivå -2 %;	480	485	491	496	501	507	537	605
7. dagens räntenivå -3 %;	361	367	373	380	387	393	429	503
Dagens räntenivå och								
8. dagens inflationsnivå + 1 %;	719	726	732	739	747	754	798	851
9. dagens inflationsnivå + 2 %;	719	729	739	749	760	771	839	924
10. dagens inflationsnivå -1 %;	719	718	717	716	715	714	710	705
11. dagens inflationsnivå -2 %;	719	715	710	706	700	696	671	646
Ränte- och inflationsantaganden:								
Dagens räntenivå;	2,75	motsvarar snitträntan enligt Ekonomisk plan						
Dagens inflationsnivå;	2,00							

16(19)

12; LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

Gatunummer	SKV Lgh nr.	Lgh nr.	Antal	Vn	Rum	Boyd	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/upplåt avg	Avslut- ningsavgift	Avslut- ning i kr.
Magnussgatan 7	7-301	1201	1	3	3 b	64,7	1,4294	2 070 400	429 600	2 500 000	46 650	3 879
	7-302	1202	1	3	3 b	80,0	1,7674	2 560 000	1 040 000	3 600 000	57 550	4 797
	7-303	1203	1	3	1 b	34,0	0,7511	1 080 000	412 000	1 500 000	24 462	2 039
	7-304	1204	1	3	1 b	34,4	0,7600	1 100 800	649 200	1 750 000	24 750	2 052
	7-305	1205	1	3	1 b	33,4	0,7379	1 068 800	431 200	1 500 000	24 030	2 003
	7-306	1206	1	3	1 b	33,9	0,7489	1 084 800	715 200	1 800 000	24 390	2 039
	7-307	1207	1	3	3 b	96,6	2,1341	3 091 200	858 800	3 950 000	69 501	5 792
Magnussgatan 5	5-301	1201	1	3	3 b	83,2	1,8381	2 662 400	1 087 600	3 750 000	59 860	4 988
	5-302	1202	1	3	1 b	34,3	0,7578	1 097 600	502 400	1 600 000	21 678	2 056
	5-303	1203	1	3	1 b	33,9	0,7489	1 084 800	515 200	1 600 000	24 390	2 039
	5-304	1204	1	3	1 b	35,2	0,7776	1 126 400	623 600	1 750 000	25 326	2 110
	5-305	1205	1	3	1 b	35,4	0,7021	1 132 800	617 200	1 750 000	29 469	2 122
	5-306	1206	1	3	1 b	44,9	0,9919	1 436 800	518 200	1 950 000	32 304	2 692
	5-307	1207	1	3	2 b	69,5	1,5354	2 224 000	676 000	2 900 000	50 004	4 167
Norra Vägen 35	35-308	1208	1	3	1 b	38,9	0,8594	1 244 800	5200	1 250 000	27 988	2 332
	35-301	1201	1	3	3 b	79,9	1,7652	2 556 800	1 893 200	3 950 000	57 486	4 791
	35-302	1202	1	3	2 b	52,7	1,1643	1 686 400	919 600	2 000 000	37 916	3 160
	35-303	1203	1	3	2 b	52,7	1,1643	1 686 400	919 600	2 000 000	37 916	3 160
	35-304	1204	1	3	3 b	84,3	1,8624	2 697 600	1 452 400	1 150 000	60 652	5 054
Norra Vägen 33	35-305	1205	1	3	2 b	45,0	0,9941	1 440 000	910 000	1 750 000	32 976	2 698
	33-301	1201	1	3	3 b	73,3	1,6194	2 345 600	904 400	3 250 000	52 738	4 395
Magnussgatan 7	33-302	1202	1	3	2 b	48,9	1,0803	1 564 800	285 200	1 850 000	35 182	2 332
	7-401	1301	1	4	3 b	64,7	1,4294	2 070 400	629 600	2 700 000	46 550	3 879
	7-402	1302	1	4	3 b	80,0	1,7674	2 560 000	1 200 000	3 850 000	57 550	4 797
	7-403	1303	1	4	1 b	34,0	0,7511	1 088 800	512 000	1 600 000	24 462	2 039
	7-404	1304	1	4	1 b	34,4	0,7600	1 100 800	749 200	1 850 000	24 750	2 052
	7-405	1305	1	4	1 b	33,4	0,7379	1 068 800	531 200	1 600 000	24 030	2 003
	7-406	1306	1	4	1 b	33,9	0,7489	1 084 800	815 200	1 900 000	24 390	2 038
Magnussgatan 5	7-407	1307	1	4	3 b	96,6	2,1341	3 091 200	1 058 800	1 150 000	69 501	5 792
	5-401	1301	1	4	3 b	83,2	1,8381	2 662 400	1 287 600	3 950 000	59 860	4 988
	5-402	1302	1	4	1 b	34,3	0,7578	1 097 600	602 400	1 700 000	29 078	2 056
	5-403	1303	1	4	1 b	33,9	0,7489	1 084 800	615 200	1 700 000	24 390	2 039
	5-404	1304	1	4	1 b	35,2	0,7776	1 126 400	823 600	1 950 000	25 326	2 110
	5-405	1305	1	4	1 b	35,4	0,7821	1 192 800	717 200	1 850 000	25 469	2 122
	5-406	1306	1	4	1 b	44,9	0,9919	1 436 800	613 200	2 050 000	32 304	2 692
Norra Vägen 35	5-407	1307	1	4	2 b	69,5	1,5354	2 224 000	826 000	3 050 000	50 004	4 167
	5-408	1308	1	4	1 b	38,9	0,8594	1 244 800	105 200	1 350 000	27 988	2 332
	35-401	1301	1	4	3 b	79,9	1,7652	2 556 800	1 598 200	1 150 000	57 486	4 791
	35-402	1302	1	4	2 b	52,7	1,1643	1 686 400	1 018 600	2 700 000	37 916	3 160
	35-403	1303	1	4	2 b	52,7	1,1643	1 686 400	1 018 600	2 700 000	37 916	3 160
Norra Vägen 33	35-404	1304	1	4	3 b	84,3	1,8624	2 697 600	1 602 400	1 300 000	60 652	5 054
	35-405	1305	1	4	2 b	45,0	0,9941	1 460 000	460 000	1 900 000	32 976	2 698

17(19)

V-gatuadress	SKV						Antal balkonger	Uppfälts- avgift	Summa tvärt/upplåtning	Årsavgift	Avslit- ningsavgift		
	Lgh nr.	Lgh nr.	Antal	Vån	Rum	Belys-							
Mogasinsgatan 7	7-501	1401	1	5	4	b	106,5	2,3528	9 408 000	1 092 000	1 500 000	76 624	6 985
	7-502	1402	1	5	1	b	31,0	0,7511	1 080 000	612 000	1 700 000	24 462	2 039
	7-503	1403	1	5	1	b	31,4	0,7600	1 160 800	799 200	1 900 000	24 750	2 052
	7-504	1404	1	5	1	b	33,4	0,7379	1 084 800	631 200	1 700 000	24 030	2 003
	7-505	1405	1	5	1	b	33,9	0,7489	1 084 800	665 200	1 950 000	24 390	2 033
	7-506	1406	1	5	3	b	96,6	2,1541	3 091 200	1 159 800	1 250 000	69 501	5 792
Mogasinsgatan 5	5-501	1401	1	5	3	b	83,2	1,8381	2 662 400	1 387 600	1 050 000	59 860	4 988
	5-502	1402	1	5	1	b	34,3	0,7578	1 097 600	652 400	1 750 000	24 678	2 056
	5-503	1403	1	5	1	b	33,9	0,7489	1 084 800	665 200	1 750 000	24 390	2 033
	5-504	1404	1	5	1	b	35,3	0,7799	1 129 600	920 400	2 050 000	25 397	2 116
	5-505	1405	1	5	1	b	35,4	0,7821	1 152 800	817 200	1 950 000	25 469	2 122
	5-506	1406	1	5	1	b	44,9	0,9919	1 496 800	713 200	2 150 000	92 304	2 692
Norra Vägen 35	35-501	1401	1	5	3	b	79,9	1,7652	2 556 800	1 793 200	1 330 000	57 486	1 791
	35-502	1402	1	5	2	b	52,8	1,1665	1 689 600	1 160 400	2 810 000	37 988	9 166
	35-503	1403	1	5	2	b	52,8	1,1665	1 689 600	1 160 400	2 810 000	37 988	9 166
	35-504	1404	1	5	3	b	70,1	1,5467	2 243 200	1 506 800	1 750 000	50 435	4 203
	35-505	1405	1	5	2	b	59,0	1,3034	1 088 000	612 000	2 500 000	42 449	3 537
Norra Vägen 33	33-501	1401	1	5	1	b	39,7	0,8771	1 270 400	279 600	1 330 000	20 563	2 380
	33-502	1402	1	5	3	b	83,9	1,8535	2 684 800	1 190 200	1 875 000	60 864	5 030
Mogasinsgatan 7	7-601	1501	1	6	4	b,t	115,8	2,5588	3 705 600	2 094 400	3 800 000	89 919	6 919
	7-602	1502	1	6	2	t	47,8	1,0560	1 529 600	1 420 400	2 910 000	94 391	2 866
	7-603	1503	1	6	2	t	47,8	1,0560	1 529 600	1 420 400	2 910 000	94 391	2 866
	7-604	1504	1	6	3	t	100,4	2,2180	3 212 800	2 287 200	5 500 000	72 235	6 020
Mogasinsgatan 5	5-601	1501	1	6	3	t	76,2	1,6834	2 438 400	1 511 600	3 930 000	54 024	4 569
	5-602	1502	1	6	3	t	93,2	2,0580	2 982 400	9 267 600	6 250 000	67 055	5 588
	5-603	1503	1	6	2	t	71,3	1,5752	2 281 600	1 568 400	3 830 000	51 299	4 275
Norra Vägen 35	35-601	1501	1	6	3	t	92,8	2,0501	2 969 600	2 780 400	5 750 000	66 767	5 564
	35-602	1502	1	6	3	t	75,9	1,6768	2 428 800	2 171 200	4 600 000	54 608	4 551
	35-603	1503	1	6	4	b,t	94,6	2,0899	3 027 200	2 622 000	5 650 000	68 062	5 672
Norra Vägen 33	33-601	1501	1	6	1	b	39,7	0,8771	1 270 400	329 600	1 600 000	28 563	2 380
	33-602	1502	1	6	3	b	83,8	1,8519	2 681 600	1 293 400	3 975 000	60 292	5 024
	33-603	1503	1	6	3	t	73,4	1,6210	2 348 800	1 901 200	4 250 000	52 809	4 401
2021-04-20	77	4526,5	100,0000	144 818 000	77 952 000	222 800 000	222 800 000						

Rum *: Till vissa lägenheter hör "b" som avser balkong samt "t" som avser terrass.

Dessa ingår i uppfältselserna.

Ovanstående belys 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 sida 7.

Kostnad tillkommer för; TV/bredband/telefon (ca 200-1.200 kr per månad).

Kostnad tillkommer för; ev p-plats i källargarage; 800 kr per månad (inkl moms om 160 kr).

Hushållsel till lägenhet tillkommer (ca 300 - 3.000 kr per månad). Se även sida 7.

18(19)

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDE

- a. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för Ekonomisk plans upprättande kända förutsättningar.
- b. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- c. Fastigheten har fjärrvärme. Uppvärmning av lägenhet bekostas av Bostadsrättsföreningen.
- d. Bostadsrättshavare betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för bredband/tv-kanaler (200-1.200 kr per månad).
Avtal för hushållsström tecknas av resp medlem direkt med nätägaren (Varbergs Energi AB) (ca 300 – 3.000 kr per månad).
Hyra av eventuell p-plats tillkommer, hyra år 1 uppgår till 800 kr inkl moms om 160 kr.

19(19)

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET / SIGNATURES / UNDERSKRIFTER

This document contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tästä sivua.
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side.

SIGNATURE

UNDERSKRIBETER

Denna dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Håkan Fredrik Olsson

1dd27d0a-1456-4939-88f9-1783ca9bcf68 - 2022-05-06 20:09:29 UTC +03:00
BankID - b4694bc7-25ac-48b0-8c94-41ffbb7b977b - SE

Jan Erik Patrik Henriksson

91f67421-6690-4c91-979a-2102072a31a2 - 2022-06-06 20:13:50 UTC +03:00
BankID - d7678241-0a43-4746-ab94-1cd6693df872 - SE

Lars Martin Lyrnafelt

0817ader-752a-411e-ad9a-61bf70984813 - 2022-06-06 20:36:15 UTC +03:00
BankID - 6249fdb0-3ac2-4516-bbe9-3c5428e86fad - SE

11

10

1

authority to sign
representative
custodial

asemavaatuuus
vihnenkirjoitusoikeus
huplaista/tuomioistia

ställningsfullmäkt flögelräkningssätt

autorité à signer
représentant.

myndighed til at underskrive
repræsentant:

VISMA Sign

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 Malmen (769638-4549), Varbergs kommun, upprättad den 20220506, digital påskrift den 20220506, får härmed avgöra 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 upplatas 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 inte gjorts eftersom detta inte bedömts tillföra något.

Intyget avser en preliminär 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 20220507

Ivan Wollbrant

Av Bovertet förklarat behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Ekonomiska planer och Kostnadskalkyler.

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

- 01 Styrelseprotokoll, val av intygsgivare, daterat 20201215.
- 02 Registreringsbevis Brf Malmen, daterat 20220422.
- 03 Stadgar, registrerade på Bolagsverket den 20200224.
- 04 Finansiering, slutplacering, Handelsbanken, daterad 20220425.
- 05 Köpeavtal avseende aktier inkl. revers, Malmen i Varberg AB/Brf Malmen, daterat 20200615.
- 06 Registreringsbevis, BoMalmen i Varberg AB, daterat 20220422.