

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVSHALLEN på HAMMARÖ

(Org nr 769635-9012)

HAMMARÖ KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö

.....
Peter Wipp

.....
Maria Stål Lindgren

.....
Mats Blomqvist

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö som har sitt säte i Hammarö kommun, Värmlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-24 (org nr 769635-9012) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 49 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna i etapp 2 beräknas ske i april 2023. Inflyttning i lägenheterna, etapp 2, beräknas ske under tredje kvartalet 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter godkänd slutbesiktning i september 2023, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 3 år från godkänd besiktning av fastigheten hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet är slutsålt och finansieras långsiktigt av Nordea.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-04-21

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Hammarö Mörmon 5:78
Fastighetens areal, ca:	4 203 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 563 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	4 889 m ²
Antal lägenheter:	49 st
Lokalarea (LOA), ca:	63 m ²
Antal lokaler:	1 st
Antal parkeringsplatser	38 st

Byggnadernas antal och utformning: 3 st flerbostadshus med 4 trappuppgångar
Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att ett ändamålsenligt samverkan kanske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov erhöles 2020-04-14 och 2021-01-26
Planerad verksamhet i lokalen är café med servering

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan och källare centralt i byggnaderna som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt och fläktaggregat i lägenhet. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i varje entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaderna. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Cykelrum och sophertering i komplementbyggnader finns på gården och i källare.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 34 st parkeringsplatser samt 4 st HKP.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande ledningsrätt för kraftledningar. Förmånsservitut servitut gällande stödmur.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kan komma att ingå i en framtida gemensamhetsanläggning avseende parkering, gångtytor och yttre miljö.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Pålad platta och platta på mark
Husunderbyggnad	Underliggande isolering och betongplatta med kantförstyvade balkar
Stomme	Stominnerväggar utförs med element av betong (skalväggar) som platsgjuts. Stomytterväggar utförs med utfackningsväggar med bärande stålpelare. Stombjälklaget utförs med plattbärlag av betong.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Liggande träpanel fasad och sockel av kantelement/betong. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs enligt krav och klassning. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/	Enligt typrumsbeskrivningen.
Rumskomplettering	
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat och lägenhetsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Personhiss (låg fart Cibes) av typ maskinrumslös hiss.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral, barnvagn-/rullstolsrum i entréplan/källare Fläktrum på tak Tvättmöjlighet i lägenhet Förråd i entréplan och källare. Cykelförråd i komplementbyggnad och källare. Soppantering med källsortering i komplementshus på innergård.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Kapprum/Hall	Golv	Klinker enligt ritning
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målat vitt, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handduktork, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målad vit, kaklat frimärke vid tvättställ (etapp 1) Kakel fullhöjd i WC (etapp 2)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Klädkammare/Förråd	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång. Garderob enligt ritning

Allmänna utrymmen

Entré	Golv	Klinker/Granitkeramik
	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	35 811 126 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	139 738 874 kr
Summa kostnader	175 550 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för Brf Varvshallen på Hammarö har ännu ej fastsällts men beräknas totalt till	57 598 000 kr
varav byggnad	52 000 000 kr
varav mark	5 200 000 kr
varav lokaler	398 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 3 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	4,40%
Beräknad amortering år 1-3	0,85%
Beräknad amortering från år 4 till 9	1,00%
Beräknad amortering från år 10-16	1,25%
Beräknad avskrivning	1 164 491 kr

Finansiering

Lån	51 640 000 kr
Insatser	85 512 000 kr
Upplåtelseavgifter	38 398 000 kr

Summa finansiering 175 550 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	17 213 333	Rörligt	4,20%	146 313	722 960	869 273	4,03%
Lån 2	17 213 333	1 år	4,55%	146 313	783 207	929 520	4,54%
Lån 3	17 213 333	3 år	4,45%	146 313	765 993	912 307	4,43%
Summa lån	51 640 000		4,40%	438 940	2 272 160	2 711 100	4,33%

Enligt uppdaterad ränteeffert 2023-03-16 är genomsnittsräntan 4,33%

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,40%

Ränta	2 272 160 kr
Amortering	438 940 kr

Summa kapitalkostnader 2 711 100 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	148 000
Elförbrukning	144 000
Uppvärmning	211 000
Fastighetskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	100 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	30 000
Sophämtning	100 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	40 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Histelefon, porttelefon	4 000
Fastighetsförsäkringar	40 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	48 000

Summa driftskostnader **955 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme exkl kostnad för tappvarmvatten samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är hushållsel och tappvarmvatten samt parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	384 804 kr
Telia Triple play	99 372 kr
Fastighetsskatt lokaler	3 980 kr
Tappvarmvatten	63 108 kr

Summa kostnader år 1 **4 217 364 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 424 276 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	384 804 kr
Årsavgifter Telia Triple Play	99 372 kr
Årsavgift tappvarmvatten	63 108 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	63 000 kr
Intäkter parkeringsplatser	291 000 kr
Fastighetsskatt lokaler	3 980 kr

Summa intäkter år 1 **4 329 540 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **112 176 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 30 kr/BOA 106 890 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	35 907 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	34 777 kr/kvm
Belåning (BOA+LOA)	14 242 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	29 %
Årsavgift, separat debitering, hushållsel, Telia Triple play, tappvarmvatten	154 kr/kvm
Driftskost exkl hushållsel och triple play, tappvarmvatten (BOA+LOA)	263 kr/kvm
Driftskost inkl hushållsel och triple play, tappvarmvatten (BOA+LOA)	414 kr/kvm
Årsavgift inkl hushållsel och Telia Triple Play, tappvarmvatten	1 115 kr/kvm
Årsavgift exkl hushållsel och Telia Triple Play, tappvarmvatten	961 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 000 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	1 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	351 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	151 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel och varmvatten Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U / B / T / FB 1)	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift EI 2)	Prel. Månads- avgift EI	Prel. Årsavgift Vatten	Prel. Månadsav- gift Vatten	Prel. Årsavgift Telia triple play	Prel. Månadsav- gift Telia triple play	Prel. Årsavgift Total	Lägenhetens del av föreningens lån
1-1001	3 rok	Uteplats	69	1,98364	294 000	1 656 000	1 950 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
1-1002	2 rok	Uteplats	64	1,84508	14 000	1 536 000	1 550 000	63 181	5 265	6 912	576	1 134	94	2 028	169	73 255	952 798
1-1101	2 rok	Balkong	51	1,53566	176 000	1 224 000	1 400 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
1-1102	3 rok	Balkong	69	1,98364	694 000	1 656 000	2 350 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
1-1103	3 rok	Balkong	76	2,12221	426 000	1 824 000	2 250 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
1-1104	4 rok	Balkong	87	2,26074	512 000	2 088 000	2 600 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
1-1201	2 rok	Balkong	51	1,53566	226 000	1 224 000	1 450 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
1-1202	3 rok	Balkong	69	1,98364	744 000	1 656 000	2 400 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
1-1203	3 rok	Balkong	76	2,12221	476 000	1 824 000	2 300 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
1-1204	4 rok	Balkong	87	2,26074	562 000	2 088 000	2 650 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
1-1301	2 rok	Balkong	51	1,53566	276 000	1 224 000	1 500 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
1-1302	3 rok	Balkong	69	1,98364	794 000	1 656 000	2 450 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
1-1303	3 rok	Balkong	76	2,12221	526 000	1 824 000	2 350 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
1-1304	4 rok	Balkong	87	2,26074	612 000	2 088 000	2 700 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
2-1001	2 rok	Uteplats	64	1,84508	114 000	1 536 000	1 650 000	63 181	5 265	6 912	576	1 134	94	2 028	169	73 255	952 798
2-1002	2 rok	Uteplats	52	1,53566	2 000	1 248 000	1 250 000	52 585	4 382	5 616	468	921	77	2 028	169	61 150	793 017
2-1003	2 rok	Uteplats	50	1,53566	100 000	1 200 000	1 300 000	52 585	4 382	5 400	450	886	74	2 028	169	60 899	793 017
2-1101	4 rok	Balkong	87	2,26074	1 107 000	2 088 000	3 195 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
2-1102	3 rok	Balkong	76	2,12221	1 071 000	1 824 000	2 895 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
2-1103	3 rok	Balkong	69	1,98364	844 000	1 656 000	2 500 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
2-1104	2 rok	Balkong	51	1,53566	276 000	1 224 000	1 500 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
2-1201	4 rok	Balkong	87	2,26074	1 157 000	2 088 000	3 245 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
2-1202	3 rok	Balkong	76	2,12221	1 121 000	1 824 000	2 945 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
2-1203	3 rok	Balkong	69	1,98364	894 000	1 656 000	2 550 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
2-1204	2 rok	Balkong	51	1,53566	326 000	1 224 000	1 550 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
2-1301	4 rok	Balkong	87	2,26074	1 207 000	2 088 000	3 295 000	77 414	6 451	9 396	783	1 541	128	2 028	169	90 379	1 167 444
2-1302	3 rok	Balkong	76	2,12221	1 171 000	1 824 000	2 995 000	72 670	6 056	8 208	684	1 346	112	2 028	169	84 252	1 095 908
2-1303	3 rok	Balkong	69	1,98364	944 000	1 656 000	2 600 000	67 925	5 660	7 452	621	1 222	102	2 028	169	78 627	1 024 353
2-1304	2 rok	Balkong	51	1,53566	376 000	1 224 000	1 600 000	52 585	4 382	5 508	459	903	75	2 028	169	61 024	793 017
3.0901	2 rok	Uteplats	55	1,54668	375 000	1 320 000	1 695 000	52 963	4 414	5 940	495	974	81	2 028	169	61 905	798 706
3.1001	3 rok	Balkong	79	2,19347	999 000	1 896 000	2 895 000	75 111	6 259	8 532	711	1 399	117	2 028	169	87 070	1 132 710
3.1002	2 rok	Balkong	54	1,49044	579 000	1 296 000	1 875 000	51 037	4 253	5 832	486	956	80	2 028	169	59 853	769 662
3.1003	3 rok	Balkong	79	2,19347	1 099 000	1 896 000	2 995 000	75 111	6 259	8 532	711	1 399	117	2 028	169	87 070	1 132 710
3.1101	4 rok	Balkong	90	2,53093	1 185 000	2 160 000	3 345 000	86 666	7 222	9 720	810	1 594	133	2 028	169	100 008	1 306 974
3.1102	2 rok	Balkong	54	1,49044	629 000	1 296 000	1 925 000	51 037	4 253	5 832	486	956	80	2 028	169	59 853	769 662
3.1103	3 rok	Balkong	79	2,19347	1 149 000	1 896 000	3 045 000	75 111	6 259	8 532	711	1 399	117	2 028	169	87 070	1 132 710
3.1201	4 rok	Balkong	90	2,53093	1 235 000	2 160 000	3 395 000	86 666	7 222	9 720	810	1 594	133	2 028	169	100 008	1 306 974
3.1202	2 rok	Balkong	54	1,49044	679 000	1 296 000	1 975 000	51 037	4 253	5 832	486	956	80	2 028	169	59 853	769 662
3.1203	3 rok	Balkong	79	2,19347	1 199 000	1 896 000	3 095 000	75 111	6 259	8 532	711	1 399	117	2 028	169	87 070	1 132 710

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	4,40%
Amortering år 1-3	0,85%
Amortering från år 4-9	1,00%
Amortering från år 10-16	1,25%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 424	3 493	3 563	3 634	3 707	3 781	4 174	4 609
Årsavgifter hushållsel		385	393	400	408	417	425	469	518
Årsavgift tappvarmvatten		63	64	66	67	68	70	77	85
Årsavgift Telia Triple Play		99	101	103	105	108	110	121	134
Hysesintäkt lokal		63	64	66	67	68	70	77	85
Intäkter parkeringsplatser		291	297	303	309	315	321	355	392
Fastighetsskatt lokaler		4	4	4	4	4	4	5	5
Summa intäkter		4 330	4 416	4 504	4 595	4 686	4 780	5 278	5 827
Drift/underhållskostnader	-	955	- 974	- 994	- 1 013	- 1 034	- 1 054	- 1 164	- 1 285
Telia Triple Play		-99	-101	-103	-105	-108	-110	-121	-134
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-100
Fastighetsavgift lokaler		-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5
Hushållsel		-385	-393	-400	-408	-417	-425	-469	-518
Tappvarmvatten		-63	-64	-66	-67	-68	-70	-77	-85
Summa kostnader	-	1 506	- 1 536	- 1 567	- 1 598	- 1 630	- 1 663	- 1 836	- 2 127
DRIFTSNETTO		2 823	2 880	2 937	2 996	3 056	3 117	3 442	3 700
Räntekostnader		-2 272	-2 253	-2 234	-2 214	-2 191	-2 169	-2 049	-1 907
Amortering		-439	-439	-439	-516	-516	-516	-646	-646
Fond för yttre underhåll		-107	-109	-111	-113	-116	-118	-130	-144
KASSAFLÖDE		5	79	154	152	232	314	616	1 003
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		5	84	238	390	622	936	3 518	7 946
Amortering		439	439	439	516	516	516	646	646
Fond för yttre underhåll		107	109	111	113	116	118	130	144
Avskrivning linjär/rak		-1 164	-1 164	-1 164	-1 164	-1 164	-1 164	-1 164	-1 164
RESULTAT	-	613	- 538	- 461	- 383	- 300	- 216	228	628
ACKUMULERAT RESULTAT	-	613	- 1 151	- 1 612	- 1 994	- 2 294	- 2 510	- 2 284	240
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		57 200	58 344	59 511	60 701	61 915	63 153	69 726	76 984
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		398	406	414	422	431	439	485	536

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,40%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1115	1137	1160	1183	1207	1231	1359	1500
ökning av antagen räntenivå med	1%	1260	1281	1302	1324	1346	1369	1490	1624
Ändring av årsavgift		13,0%	12,6%	12,3%	11,9%	11,6%	11,3%	9,7%	8,2%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1115	1141	1169	1197	1226	1256	1415	1601
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	2,0%	4,2%	6,7%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Varvshallen på Hammarö, org. nr: 769635-9012.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Digital signering

Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Varvshallen på Hammarö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-01-12
2. Registreringsbevis	2021-10-15
3. Totalentreprenadkontrakt 29 lägenheter och en lokal med bilagor	2021-07-08
4. Totalentreprenadkontrakt 29 lägenheter och en lokal med bilagor	2020-09-29
5. Totalentreprenadkontrakt 20 lägenheter med bilagor	2021-07-09
6. Köpekontrakt för del av Mörmon 5:74 inkl. bilagor	2020-09-28
7. Köpebrev av del av Mörmon 5:74	2020-10-01
8. Köpekontrakt för Mörmon 5:74 inkl. bilagor	2021-07-09
9. Kreditoffert Nordea	2022-01-26
10. Aktuella räntor	2023-03-16
11. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2021-07-09
12. Utdrag från fastighetsregistret Mörmon 5:78	2023-03-17
13. Utdrag från fastighetsregistret Mörmon 5:74	2023-03-17
14. Beräkning av taxeringsvärde	2022-04-01
15. Bygglovsbeslut	2020-04-14
	2021-01-26
16. Information från kontrollansvarig	2023-02-06
17. Förklaring av fastighetsreglering av Mörmon 5:74	2022-04-01
18. Servitutsavtal av stödmur	2020-12-22
19. Återkoppling på synpunkter	2022-03-25
20. Geoteknisk undersökning Hammarö Mörmon 5:33 sid 4	2019-11-18
21. Tidplan	2021-06-30
22. Köpekontrakt Hammarö Mörmon 5:74 mellan Hammarö Kommun och Peab markutveckling AB	2019-06-28
23. Bekräftelse av BTA	odaterad
24. Beräkning av energiförbrukning	odaterad
25. Fjärrvärmefaktura	2022-12-08



Verifikat

Transaktion 09222115557489979955

Dokument

Ekonomisk plan, Brf Varvshallen 2023-03-29 med intyg
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-03-30 08:58:37 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2023-04-03 18:03:27 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerande parter

Björn Olofsson (BO)
bjorn@vattentornshuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Erik Olofsson"
Signerade 2023-04-03 18:03:27 CEST (+0200)

Maria Stål Lindgren (MSL)
maria@wallinadvokat.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Maria Lindgren"
Signerade 2023-03-31 16:19:48 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)
jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"
Signerade 2023-04-03 17:27:07 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)
peter@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER WIPP"
Signerade 2023-04-03 15:51:37 CEST (+0200)

Mats Blomqvist (MB)
mats.blomqvist@outlook.com



Verifikat

Transaktion 09222115557489979955



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BLOMQVIST"
Signerade 2023-03-30 15:15:18 CEST (+0200)*

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>

