

EKONOMISK PLAN
FÖR
BRF VARVSTERRASSEN
MALMÖ KOMMUN
Org nr: 769639-1528

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7
G. Nyckeltal	8
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9
J. Särskilda förhållanden	10
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Varvsterrassen som registrerades hos Bolagsverket den 20 okt 2020, med namnändring 2021-05-31, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 58 bostadslägenheter på fastigheten Träförrådet 6 i Malmö kommun.

Föreningens medlemmar har rätt att samutnyttja 41 p-platser mot ersättning på annan fastighet i 25 år. På föreningens fastighet finns 1 HCP-plats.

Bygglov för Träförrådet 6 beviljades den 2022-01-27.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från nov 2023 och senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske från feb 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen är baserade på avtal om förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Träförrådet 5 Fastighets AB, fastigheten Träförrådet 6 och en pågående totalentreprenad ingick i förvärvet. Aktiebolaget Träförrådet 5 Fastighets AB är avyttrat. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 18,2 Mkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i september 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K3 avseende avskrivning.

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. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om kvalitetsmärkningen Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Träförrådet 6
Kommun:	Malmö
Adress:	Skeppsgatan 24A-H och 26
Fastighetsarea:	1172 kvm
Antal byggnader:	1 st
Antal våningar:	8 våningar
Antal bostadslägenheter:	58 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3781 kvm
Utvändig markparkering:	1 HCP

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning:	Platta på mark med källare
Stomme:	Betong
Takstomme:	Takstolar av trä samt inbrädning av råspont och papp
Yttertak:	Sedum
Fasad:	Tegel, puts, betong och trä
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innerväggar:	Gipsväggar
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar
Bärande innerväggar:	Betongväggar
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Entrépartier:	Ekparti
Balkonger:	Prefab betongelement med målat räcke av aluminium
Tamburdörrar:	Säkerhetsdörr i stål
Invändig trappa:	Prefab betong med ytbeläggning

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Ledningsägare EON, TV/telefon/data
Ventilation:	FTX-ventilation
Hiss:	2 st

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:	Via miljörum
Teknikrum:	Finns i Källare
Utemiljö:	Betongplattor, stensmjöls- och planeringsytor, lekyta med sandlåda, cykelställ, pergola och sittbänkar
Parkering:	På fastigheten finns en HCP-plats Föreningens medlemmar har rätt att samutnyttja 41 p-platser på fastigheten Malmö Hamnen 21:149 mot ersättning i 25 år.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk, garderober och linneskåp enl ritning
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kyl/Frys alt kyl och frys, spishäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, mikrovågsugn (tillval), fläktkåpa
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med duschväggar, tvättmaskin, torktumlare (alt kombimaskin)
WC	Klinker	Målat	Målat	Toalettstol, vask, spegelskåp med belysning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla med klädstång, enligt ritning, belysning

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 ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Markförvärv köp av aktier i Träförrådet 5 AB *	98 440 337 kr
Totalentreprenad	190 360 625 kr
Kassa	75 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	288 875 962 kr

* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Träförrådet 5 Fastighets AB som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheten Träförrådet 6. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget har därefter avyttrats. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 18,2 Mkr. I samband med förvärvet av aktierna har en totalentreprenad överlåtits till föreningen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 121 000 000 kr fördelat på byggnad 91 000 000 kr och mark 30 000 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad
Lån 1	18 791 987	3 år	4,70%	75 168	883 223
Lån 2	18 791 987	4 år	4,59%	75 168	862 552
Lån 3	18 791 988	5 år	4,68%	75 168	879 464
Summa lån	56 375 962			225 504	2 625 239
Insatser	232 500 000				
Summa Finansiering	288 875 962				

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,66%. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,4 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2023-09-22 med en snittränta om 4,65% och en offererad amortering om 225 504 kr. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

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 Träförrådet 6 omfattande 56 375 962 kr inom 56 375 962 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter	I genomsnitt		
Intäkter årsavgifter			
Årsavgift ¹	3 781 m ²	1 031 kr/m ²	3 898 244
Årsavgift Triple play	58 enheter	2 028 kr/år	117 624
Årsavgift hushållsel inkl moms			353 000
Årsavgift uppvärmning tappvarmvatten inkl moms			157 000
Totala intäkter			4 525 868
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			2 625 239
Avskrivning ²			2 705 684
Summa kapitalkostnader			5 330 923
Föreningens löpande kostnader³			
Fastighetsskötsel, städning, porttelefoni och serviceavtal dörrautomatik ⁴			180 500
Löpande underhåll			20 000
Hisskötsel			24 000
Telia Triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			117 624
El (fastighetsel)			109 000
El (hushållsel)			353 000
Mättjänst			12 000
Värme (exkl tappvarmvatten hushåll)			129 000
Uppvärmning tappvarmvatten			157 000
Vatten			213 000
Renhållning			75 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			44 000
Ekonomisk förvaltning			58 500
Revisionsarvode			15 000
Styrelsearvode, administration mm			52 500
Summa föreningens löpande kostnader			1 560 124
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			115 000
Övrigt			
Kommunal fastighetsavgift ⁶			0
Summa Övrigt			0
Totala kostnader			7 006 047
Resultat			-2 480 180

Noter

- 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 komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 57 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- ³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- ⁴ Driftskostnaden utgår från att bostadsrättshavare, genom egenförvaltning, sköter ytor i anslutning till bostaden.
- ⁴ Service för ventilationsanläggning under garantitiden (5år) ingår i entreprenaden.
- ⁴ Skötsel under garantitiden (5år) avseende växter, träd och planteringar ingår i entreprenaden.
- ⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- ⁶ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.
- ⁶ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 121 000 000 för bostadsdelen.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets-nummer	Våningsplan	Area m ² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel inkl moms	Årsavgift uppvärmning tappvarmvatten inkl moms
M	1001	1	118	4 RKUF	6 000 000	1 562 718	2,7720%	108 058	9 005	2 028	9 785	4 352
M	1002	1	35	1 RKF	2 300 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
M	1003	1	35	1 RKF	2 200 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1001	1	68	3 RKUF	4 000 000	1 063 012	1,8856%	73 504	6 125	2 028	6 656	2 960
A	1101	2	70	3 RKBF	4 000 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1102	2	65	2 RKBF	3 500 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1103	2	35	1 RKFÖ	1 950 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1104	2	95	4 RKBF	5 700 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1201	3	70	3 RKBF	4 100 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1202	3	65	2 RKBF	3 600 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1203	3	35	1 RKFÖ	2 000 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1204	3	95	4 RKBF	5 800 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1301	4	70	3 RKBF	4 100 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1302	4	65	2 RKBF	3 600 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1303	4	35	1 RKFÖ	2 000 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1304	4	95	4 RKBF	5 800 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1401	5	70	3 RKBF	4 200 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1402	5	65	2 RKBF	3 700 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1403	5	35	1 RKFÖ	2 100 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1404	5	95	4 RKBF	6 000 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1501	6	70	3 RKBF	4 200 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1502	6	65	2 RKBF	3 700 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1503	6	35	1 RKFÖ	2 100 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1504	6	95	4 RKBF	6 000 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1601	7	70	3 RKBF	4 400 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
A	1602	7	65	2 RKBF	3 900 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
A	1603	7	35	1 RKFÖ	2 200 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
A	1604	7	95	4 RKBF	6 200 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
A	1701	8	86	3 RKFT	8 800 000	1 226 552	2,1757%	84 813	7 068	2 028	7 680	3 416
M	1004	1	35	1 RKF	2 200 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
M	1005	1	35	1 RKF	2 300 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
M	1006	1	35	1 RKF	2 200 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1001	1	68	3 RKUF	4 000 000	1 063 012	1,8856%	73 504	6 125	2 028	6 656	2 960
B	1101	2	95	4 RKBF	5 700 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1102	2	35	1 RKFÖ	1 950 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1103	2	65	2 RKBF	3 500 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1104	2	70	3 RKBF	4 000 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1201	3	95	4 RKBF	5 800 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1202	3	35	1 RKFÖ	2 000 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1203	3	65	2 RKBF	3 600 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1204	3	70	3 RKBF	4 100 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1301	4	95	4 RKBF	5 800 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1302	4	35	1 RKFÖ	2 000 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1303	4	65	2 RKBF	3 600 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1304	4	70	3 RKBF	4 100 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1401	5	95	4 RKBF	6 000 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1402	5	35	1 RKFÖ	2 100 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1403	5	65	2 RKBF	3 700 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1404	5	70	3 RKBF	4 200 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1501	6	95	4 RKBF	6 000 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1502	6	35	1 RKFÖ	2 100 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1503	6	65	2 RKBF	3 700 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1504	6	70	3 RKBF	4 200 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1601	7	95	4 RKBF	6 200 000	1 353 750	2,4013%	93 608	7 801	2 028	8 477	3 770
B	1602	7	35	1 RKFÖ	2 200 000	626 904	1,1120%	43 349	3 612	2 028	3 925	1 746
B	1603	7	65	2 RKBF	3 900 000	863 129	1,5310%	59 683	4 974	2 028	5 405	2 404
B	1604	7	70	3 RKBF	4 400 000	1 081 183	1,9178%	74 761	6 230	2 028	6 770	3 011
B	1701	8	86	3 RKFT	8 800 000	1 226 552	2,1757%	84 813	7 068	2 028	7 680	3 416
Totalt			3781		232 500 000	56 375 962	100%	3 898 244		117 624	353 000	157 000

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass Ö=Fransk/Spansk balkong

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

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Förråd, balkong och terrass ingår i upplåtelsen. Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan ett separat nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV), hushållsel och uppvärmning tappvarmvatten exkluderade. Kostnad för hushållsel och uppvärmning av tappvarmvatten är beroende av levnadsvanor. Retoraktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	76 402
Insats per kvm, BOA	61 492
Belåning per kvm, BOA år 1	14 910
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	20%
Driftskostnader per kvm BOA år 1 inkl. Triple play, hushållsel, varmvatten	413
Driftskostnader per kvm BOA år 1 exkl. Triple play, hushållsel, varmvatten	247
Årsavgift inkl hushållsel, varmvatten och Triple play per kvm BOA år 1	1 197
Årsavgift exkl. hushållsel, varmvatten och Triple play per kvm BOA år 1	1 031
Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt	4,66%
Avsättning till underhållfond och avskrivning per kvm BOA	746
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm	166
Fondavsättning och amortering år 1, per kvm BOA	90

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

INTÅKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		4 526	4 616	4 709	4 803	4 899	4 997	5 517	6 091
Summa Intäkter		4 526	4 616	4 709	4 803	4 899	4 997	5 517	6 091
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor		2 625	2 615	2 604	2 592	2 580	2 567	2 494	2 401
Avskrivningar		2 706	2 706	2 706	2 706	2 706	2 706	2 706	2 706
Driftskostnader⁵									
Löpande kostnader ²		1 560	1 591	1 623	1 656	1 689	1 798	1 985	2 191
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll		115	117	120	122	124	127	140	155
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	124
SUMMA KOSTNADER		7 006	7 029	7 052	7 076	7 099	7 198	7 324	7 577
ÅRETS RESULTAT		-2 480	-2 413	-2 343	-2 273	-2 200	-2 201	-1 807	-1 485
ACK RESULTAT		-2 480	-4 893	-7 236	-9 509	-11 709	-13 910	-23 753	-31 599
AMORTERING		226	236	248	260	273	286	362	459
ÅRETS KASSAFLÖDE		190	174	234	295	358	346	676	916
ACK KASSALIKVIDITET⁴		190	364	598	893	1 250	1 597	4 304	8 637
YTTRE FONDEN		115	232	352	474	598	725	1 399	2 144

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % per år.

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

³ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 75 000 kr .

⁵ År 6 tillkommer driftskostnader motsvarande ca 75 tkr (garantiskötsel avseende växter och träd samt service för ventilationsanläggningen tillkommer)

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 197	1 221	1 245	1 270	1 296	1 322	1 459	1 611
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 346	1 369	1 393	1 417	1 442	1 467	1 601	1 752
Antagen räntenivå + 2%	1 495	1 518	1 541	1 565	1 589	1 613	1 742	1 892
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 197	1 225	1 254	1 284	1 315	1 347	1 516	1 708
Antagen inflationsnivå + 2%	1 197	1 230	1 264	1 298	1 334	1 372	1 578	1 819

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

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

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

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå 4,66% motsvarar snitträntan år 1-5 av den beräknade räntan under rubriken D.
Antagen inflationsnivå 2,00%

J.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem skall erlægga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, eller som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på lägenhetens storlek och antal rum. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av 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.
- 9 Vid föreningens upplösning skall tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medans bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Varvsterrassen

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Varvsterrassen, org. nr: 769639-1528.

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 beräknad 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.

Digitalt signerat intyg

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

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



Bilaga till granskningsintyg för Brf Varvsterrassen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-07-20
2. Registreringsbevis	2022-07-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-02-28
4. Tillägg till Totalentreprenadavtal	2022-03-22
5. Tillägg till entreprenadkontrakt	2023-10-03
6. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2022-03-01
7. Kreditoffert SEB	2021-09-03
8. Indikativa räntor	2023-09-22
9. Överenskommelse om partsbyte	2022-03-22
10. Utdrag från fastighetsregistret	2023-06-09
11. Aktieöverlåtelseavtal mellan Peab BU Holding 7 AB och Brf Varvsterrassen avs samtliga aktier i Träförrådet 5 fastighets AB	2022-03-01
12. Beräkning av taxeringsvärde	2023-08-31
13. Bygglövsbeslut	2021-01-27
14. Information från kontrollansvarig	2023-09-19
15. Redovisning av likvid från föreningens försäljning av Träförrådet 5 fastighets AB	2023-10-02
16. Avräkning av köpeskillning från föreningens försäljning av Träförrådet 5 fastighets AB samt kvitto	2022-12-27
17. Bekräftelse av betalning av initial projektutveckling och påbörjad entreprenad	2023-10-02
18. Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering	2021-07-07
19. Aktieöverlåtelseavtal Brf Varvsterrassen och S-Bolag Börsen AB avs aktierna i Träförrådet 5 fastighets AB	2022-12-22
20. Beräkning av komponentavskrivningsbelopp	odaterad
21. Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2023-03-10
22. Bekräftelse av amortering	2023-08-18
23. Svar på fråga om föreningens tidigare verksamhet samt betydelsen av att fastigheten är taxerad som industrifastighet.	2023-09-22
24. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2022-05-09
25. Ansökan Trygg BRF	2023-09-07
26. Markplaneringsritning 1-31-1-001	2022-03-21

Verifikat

Transaktion 09222115557501952162

Dokument

Ekonomisk plan

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-10-03 14:59:13 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-10-03 21:20:23 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signatories

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL HOPP"

Signerade 2023-10-03 15:06:12 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"

Signerade 2023-10-03 19:49:34 CEST (+0200)

Kjell Karlsson (KK)

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"

Signerade 2023-10-03 21:20:23 CEST (+0200)

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



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

Signerade 2023-10-03 16:49:04 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Verifikat

Transaktion 09222115557501952162



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2023-10-03 15:02:00 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>

