

Ekonomisk Plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Tärnan i Varberg,
org. nr; 769639-2476, Varbergs kommun

Upprättad Varberg 2023-11-30

Underskrift sker digitalt enligt signaturcertifikat.

Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg

Patrik Henriksson

Kent Anving

Jan Bogsjö

Denna Ekonomiska Plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3-4
2. Beskrivning av fastigheten	4-7
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status	8-9
4. Taxeringsvärde	10
5. Preliminär kostnad för föreningens fastighet	10
6. Preliminär Finansieringsplan och beräkning av Föreningens årliga kostnader	11
7. Preliminär beräkning av föreningens årliga kostnader	12
8. Preliminär beräkning av föreningens årliga intäkter	13
9. Nyckeltal	14
10. Ekonomisk prognos	14-16
11. Känslighetsanalys	17
12. Lägenhetsredovisning	18-21
13. Särskilda förhållanden	22

Intyg enligt 3 kap 2§ Bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg, Varbergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2020-11-09, 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 2020-11-09.

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

Förvärv

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

Förvärvet av föreningens fastighet, Varberg Tärnan 5 (fortsättningsvis benämnt "fastigheten"), har skett genom att föreningen först förvärvat bolaget som ägde fastigheten, Kvarteret Tärnan Bostäder AB, org nr; 559273-1045. Fastigheten har därefter köpts över till bokfört värde. Likvid har erlagts mot revers vilken löses först när samtliga bostadsrätter är upplåtna.

Entreprenaden utförs som totalentreprenad (ABT06) av Turessons Bygg AB på uppdrag av BRF Tärnan i Varberg.

Köpeskilling för fastigheten inkl tillägg för entreprenadkostnader summa kr 284.466.000 kr (inkl överlikviditet om 166.000 kr). Se punkt 5 på sid 10. Dock blir Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde ca 260.000.000 kr.

Anskaffningskostnad

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

Slutlig kostnad för projektet kommer att slutredovisas på föreningsstämma.

Förhandsavtal/Upplåtelse

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat en kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Före det att avtalen tecknats har Bolagsverket lämnat sitt tillstånd att ta emot förskottbetalningar. Vid upprättande av Ekonomisk plan så var 67 lägenheter tecknade med förhandsavtal.

I samband med tecknandet av förhandsavtal har ett förskott betalats om 2,5 % av summan av insats och upplåtelseavgift på resp lägenhet. Den ekonomiska planen granskas av två oberoende intygsgivare och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal skrivs. Resterande del av insats betalas i samband med inflyttningen.

Föreningen kommer att teckna garanti för insats och upplåtelseavgifter innan upplåtelseavtal tecknas. Garantin kommer att lämnas till Bolagsverket i samband med ansökan om tillstånd att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. När Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta lägenheterna, kommer upplåtelseavtal att tecknas med den blivande medlemmen.

Upplåtelser och tillträdet beräknas ske inför den kommande inflyttningen under perioden mars till juni 2024, 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 Ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Garanti

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

Föreningens status

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

2. Beskrivning av föreningens fastighet;

Fastighetsbeteckning:	Varberg Tärnan 5
Adress:	Kyrkogårdsvägen 3 A - D, 432 40 Varberg
Antal bostadslägenheter:	80 st om 4.478 kvm (BOA) (se sid 19)
Byggnadsår;	2024
Byggnadens utformning:	Byggnaden består av en huskropp med totalt 4 trapphus. Bostadsvåningar (över mark): Hus A= 4-6 våningar där våning 1 tillhör annan fastighetsägare (3D fastighet).

Inom föreningen gemensamma anordningar och installationer

Solceller på taket.

Biutrymme

Ett lägenhetsförråd finns till respektive lägenhet i källaren.

Garage/parkering

Garaget och markparkeringar inom fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning (GA:2, se sid 6).

Totalt finns 70 st garageplatser i källare varav 1 st HKP. Av platserna i källargaraget är 7 st reserverade för radhusen utmed Hertig Eriks väg, utöver dessa finns i markplan 14 st platser för gäster inkl 2 st platser för bil pool. Totalt 84 st.

63 st av garageplatserna i källaren, hyrs i förstahand ut till de boende inom bostadsrättsföreningen, men kommer att samutnyttjas med lokalyresgästerna som kan hyra ca 20 st under kontorstid.

Föreningen har hyrt ut sin del av GA:2 parkeringsanläggningen till ett separat parkeringsbolag (ägt av bostadsrättsföreningen) som förvaltar och hyr ut parkeringarna till bostadsrättsföreningens medlemmar och lokalyresgästerna i markplan samt radhusägarna.

Hyreskostnad år 1 uppgår till 600 kr per månad plus moms om 150 kr, dvs 750 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 tilluftsventilation.

I byggnaden finns värmeväxlare för fjärrvärme, undercentral för värme och vatten, vatten- och elmätare samt mätare för fjärrvärme.

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

Fastigheten har gemensam anläggning för sophämtning.

Fastigheten är delägare i Varberg Tärnan GA: 1, 3, 4, 5, 6 och 7, vilka kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening samt GA: 2 vilken kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnader för driften ingår i driftskostnader på sid 11, förutom delar av parkeringsanläggningen som belastar denna GA:2.

Kvartersmark färdigställs med betongplattor, gräs och buskar.

Innergård med cykelparkering och sittplatser. 1 st komplementbyggnad om ca 30 kvm innehållande gästlägenhet, växthus och förråd samt 1 st miljöbyggnad (sophantering och källsortering) om ca 15 m².

4 st hissar.

Gemensamhetsanläggningar

Allmänt

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för; gårdsanläggning, parkeringsanläggning, källare, bottenplatta, bärande stomme, och dylikt. Se nedan.

- Tärnan 4** Radhus östligaste
Tärnan 5 BRF Tärnan i Varberg
Tärnan 8 Kvarteret Tärnan Lokaler AB. 3D-fastighet
Tärnan 9-14 Radhus

- GAG** = **Tärnan ga:1. Gårdsanläggningar** med dagvattenavledning och belysningsarmaturer, **miljörum** i hus D, två återvinningscentraler inom hus A på plan 09. Delägare: Tärnan 4, 5, 8, 9-14 där Tärnan 5 har andelstalet 80 (76,2 %).
- GAP** = **Tärnan ga:2. Parkeringsanläggning** i garage (sektion GAP-S1) och markparkering (sektion GAP-S2). Sektion GAP-S1 inrymmer 70 p-pl, ramp och körytor, garageport, in- och utfart till Västkustvägen (gnm rondell), cykel-parkering, tätskikt och skyddsbetong mot gården, rökgasevakivering. Sektion GAP-S2 innehåller 14 markparkeringsplatser, belysningsarmaturer, laddstolpar (prel 3 st). Delägare i sektion GAP-S1: Tärnan 5 och 8, där Tärnan 5 har andelstalet 61 (81 %) och Tärnan 8 har andelstalet 14 (19 %). Delägare i sektion GAP-S2 är Tärnan 4, 5, 8, 9-14, där Tärnan 5 har andelstalet 2/14 (14,3 %).
- GA-BL** = **Tärnan ga:3. Kommunikationsytor** öster, söder och norr om hus A. Trapphus och hissar trh A-D. I Tärnan ga:3 ingår även GA-S1 **grundläggning och bärande stomme** t o m bjälklag mellan plan 11 och 12, GAKV1 **kallvattenledningar, GAS1 spillvattenledningar, GAVärme 1 värmesystem, GA-Vent ventilations-anläggning**. Delägare i Tärnan ga:3 är Tärnan 5 med andelstal 80 % och Tärnan 8 med andelstal 20 %. Förbrukning av KV mäts via undermätare och kostnaden debiteras efter faktisk förbrukning. Värmeförbrukningen fördelas efter mätning i värmemängdsmätare.
- GAR1-7** = **Tärnan ga:4. Teknikrum** för radhusen på plan 09 inom Tärnan 9, 7 p-platser i garaget under radhusen. Delägare: Tärnan 4, 9 – 14.
- GABL1** = **Tärnan ga:5. Fläktrum** 3 st med el-nisch, **elrum**, under samt **schakter** betecknade GA-schakt. Delägare Tärnan 5 och Tärnan 8 med lika andelstal 1 vardera.
- GABL2** **WC, omklädnings D o H** mellan trapphus B och C på plan 09. Kan ingå i Tärnan ga:3. Förvaringskåp i anslutning till trapphus B, C och D på plan 09 skall knytas till lokalfastigheten Tärnan 8 med servitut sv3DBL, se nedan.
- GADRän1** = **Tärnan ga:6. Pumpbrunn för dagvatten** i sydvästra hörnet av Tärnan 9. Delägare: Tärnan 4, 5, 9 – 14 där Tärnan 5 har andelstalet 14 (66,7 %), medan övriga har andelstalet 1

GADrän2 = Tärnan ga:7. **Dräneringsledningar**. Delägare: Tärnan 4, 5, 9 – 14 där Tärnan 5 har andelstalet 7 (50 %) medan övriga har andelstalet 1.

Servitut

Sv B-schakter = Tärnan 2021/130.1 **Schakter** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 8.

Sv 3DL-S = Tärnan 2021/130.2 **Spillvattenledningar** till förmån för Tärnan 8 och belastar Tärnan 5.

Sv B-S = Tärnan 2021/130.3 **Spillvattenledningar** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 9.

Sv BD1 = Tärnan 2021/130.4 **Dagvattenmagasin** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 4, 9 - 14.

Sv BDrän1 = Tärnan 2021/130.5 **Dräneringsledningar** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 9.

Sv BDrän2 = Tärnan 2021/130.6 **Dräneringsledningar** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 4.

Sv B-Värme = Tärnan 2021/130.7 **Värmeledningar** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 8.

Sv B-EI = Tärnan 2021/130.8 **EI- och fiberledningar** till förmån för Tärnan 5 och belastar Tärnan 4, 9 - 14.

Sv 3DL-EI = Tärnan 2021/130.9 **EI- och fiberledningar** till förmån för Tärnan 8 och belastar Tärnan 4, 5, 9 - 14.

Sv R1-7 = Tärnan 2021/130.16 **trapphus A – D** för kommunikation till förmån för Tärnan 4, 9 – 14 och belastar Tärnan 5.

Sv 3DL = Tärnan 2021/130.17 **Förråd och serverrum** på plan 09 vid trh D och **förvaringsskåp** vid trh B, C och D till förmån för Tärnan 8 och belastar Tärnan 5.

Ledn.rätt = Tärnan 2021/130.18 **Ledningsrätt för el-ledningar** till förmån för Varberg Energi AB och belastar Tärnan 5 och 9.

Kortfattad byggnadsbeskrivning "Komplementbyggnader"

Platta på mark, betong. Trästomme i väggar och tak (ev kondensisolering). Utvändigt; träpanel på fasader. Invändigt; skivmaterial. Glasade aluminiumdörrar. Sedum på yttertak. Invändig belysning.

Komplementbyggnad för miljörum byggs med bärande stolpar samt ribbor, dvs icke täta väggar. Taket utförs med balkar, råspont, papp samt sedum

Planförhållanden

Detaljplan; Tärnan 4, 5, 8 och Getakärr 3:4 och del av Getakärr 3:2 och 4:3, Kvarteret Tärnan. Kommunen har antagit planen 25 mars 2021. Lagakraft; 2021-09-22. Genomförande start; 2021-09-23. Genomförandeslut; 2031-09-22.

Bygglov har erhållits 2022-08-25 Dnr SBK-2022-1278.

BYGGNAD

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källare, packad schaktbotten
Övriga bjälklag	Betong över källare samt lokalplan, övriga bjälklag i Korslimmat (KL) trä
Yttervägg	Träfasad på utfackningsvägg av trä/ stål/ isolering /gips (tegelfasad på entréplan)
Bärande innervägg	Korslimmat Trä
Ej bärande innervägg	Gips / trä/ stål / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Korslimmat trä /gips/Trä/ stålreglar/isolering
Yttertak	papp/råspont/luftspalt/takstolar
Hissar	Personhissar, typ lin-hydraul.
Balkong	Korslimmat trä/ metallräcke / glas /trä
Trappa	Betong/ Trä
Fönster / fönsterdörr	aluminium klädda träfönster/fönsterdörrar, 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar
Entrédörr, trapphus	Glas/Aluminium
Värme	Vattenburen via radiatorer
Ventilation	Separat från och tilluft FTX aggregat med värmeåtervinning.
Vatten och avlopp	Kommunalt.

Varje lägenhet har eget abonnemang med nätägaren betr hushållsström. Undermätare för mätning av kall- och varmvatten i resp lägenhet.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

BYGGNAD

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entré	Trägolv/Matta	Målat	Målat	
Kök/matplats	Trägolv	Målat	Målat	Skåpssnickerier, Slät lucka, maskiner se nedan
Vardagsrum	Trägolv	Målat	Målat	
Sovrum omfattning	Trägolv	Målat	Målat	Garderober i enl ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Klädkammare	Trägolv	Målat	Målat	Hylla och klädstång

Köket är utrustat med följande maskiner:

Kyl/frys, kolfilterfläkt, diskmaskin, spishäll av glaskeramik och inbyggnadsugn.

Badrum/Tvätt är utrustat med:

Handfat, spegel, takbelysning, toalettstol, duschvägg, duschset, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin (ingår ej i 1 RoK)

Ovanstående är redovisat i färdigt utförande.

1 omgång ritningar hålles tillgänglig hos styrelsen.

Betr. Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten innan 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. telefoni (ca 200 – 1.400 kr per månad). Anslutningspunkt finns i varje lägenhet. Vidare är lägenheten utrustad med uttag i vardagsrum och sovrums.

Digitalmottagare för TV bekostas av resp medlem. Pris ca 1.600 – 3.500 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 2024 och erhålla 2024 som värdeår. Fr.o.m. 2025 kommer fastigheten att vara befriad från kommunal fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till totalt ca 147.000 tkr. Varav mark 31.000 tkr och byggnad 119.341 tkr. Beräknat taxeringsvärde för källargarage uppgår preliminärt till 3.341 tkr (föreningens andel av gemensamhetsanläggning (GA:2).

Nuvarande taxeringsvärde uppgår till 2.512.000 kr och avser enbart mark.

5. PRELIMINÄR KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Köpeskilling fastighet, Tärnan 5 Varbergs kommun, Köpeskilling aktier (Kvarteret Tärnan Bostäder AB), Stämpelskatt för lagfart, Pantbrev (bef pantbrev 45.700.000 kr), Fastighetsskatt t.o.m. värdeåret, Totalentreprenad (Turessons Bygg AB), Nybildningskostnader, intyg ek plan, insatsgaranti, m.m. samt inkl överlikviditet (om 166.000 kr)	<u>293.866.000:-</u>
Beräknad avdragsgill moms på garagedelen;	- 9.400.000:-
Summa preliminär total anskaffningskostnad	284.466.000:- *

*Föreningen är registrerad för moms för sin del av gemensamt garage (GA:2). Detta innebär att Föreningen lyfter moms på investeringen, dvs den del som avser garaget. Ovanstående anskaffningskostnad är netto efter återbetald moms.

Den Ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i garaget. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot beloppet för aktieöverlåtelsen.

6. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Belopp i kronor.

Långgivare	Kapital Skuld	Ränta % **	Ränta kronor	Amor- tering	Bindnings- tid
Lån	11.900.000	4,54 %	540.260	119.000	2 år ***
Lån	11.900.000	4,40 %	523.600	119.000	3 år ***
Lån	11.900.000	4,37 %	520.030	119.000	4 år ***
Lån	10.000.000	4,40 %	440.000	100.000	5 år ***
Summa lån	45.700.000	4,43 %**	2.023.890****	457.000*	
Insatser	238.766.000				
Summa total finansiering	284.466.000				
Överlikviditet,		166.000			
Summa kapitalkostnader					2.480.890

Pantbrev tas ut motsvarande ovanstående lånebelopp.

*Avskrivningar: till detta belopp kommer överavskrivning upp till 1,5 %. Se även sid 13 och 15.

**Snittränta lån 4,43 %. Räntenivån motsvarar vad banken offererat per 2023-11-28.

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

7. Preliminär beräkning av föreningens årliga kostnader;

<u>Driftskostnader</u>			kr	kr/m2
El (fastighetsel)			335 850	75
Hushållsström			0	0
Fjärrvärme (inkl uppvärmning av varmvatten)			246 290	55
Vatten och Avlopp			201 510	45
Renhållning VIVAB inkl källsortering			156 730	35
Fastighetsskötsel (inkl trappstädning, snöröjning/sandning)			313 460	70
Försäkring			67 170	15
Passage system	660	12	7 920	2
Serviceavgift för anslutning till Stadsnät	30	12 80	28 800	6
Net@seaside	100	12 1	1 200	0
Styrelsearvode			39 025	9
Trappstädning			0	0
Sociala avgifter			12 648	3
Ekonomisk Förvaltning			96 277	22
Teknisk Förvaltning			0	0
Arvode till revisorer			22 390	5
Summa driftskostnader;			1 529 270	342

Reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll			165 301	37
Summa reparationer och underhåll;			165 301	37

Summa driftskostnader, se sid 14;			1 694 571	378
------------------------------------------	--	--	------------------	------------

Övriga externa kostnader

	lah	ant		
Fastighetsavgift, bostad lokal	0	6	0	0
	3 341 000	1,00%	33 410	7
Summa övriga externa kostnader;			33 410	7

Räntenetto

Ränteintäkter			0	0
Räntekostnader			2 023 890	452
Summa räntenetto;			2 023 890	452

Avsättning underhållsfond

Avsättning fond för yttre underhåll*			335 850	75
Summa underhållsfond;			335 850	75

Amortering av Föreningens lån;			457 000	102
---------------------------------------	--	--	----------------	------------

Summa beräknade årliga likviditetspåverkande kostnader;			4 544 721	1 015
----------------------------------------------------------------	--	--	------------------	--------------

Kostnad per kvm;				
Total boyta	4478		1 015	
Avskrivning motsvarande amortering			457 000	
Överavskrivning upp till 1,5 %;			2 954 600	
Summa avskrivning;**			3 411 600	
Aterföring amortering;			-457 000	

Summa beräknade årliga kostnader inkl överavskrivning;			7 499 321	
---------------------------------------------------------------	--	--	------------------	--

*Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske till yttre underhållsfond med minst 60 kr per kvm boyta, dvs. 268.680 kr. Här tas dock ett belopp upp som är 67.170 kr högre (dvs 75 kr per kvm boyta).

**Avskrivning sker i bokföringen med 3.411.600 kr per år varav 457.000 kr ingår i årsavgiften.

Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än de 457.000 kr som ingår i årsavgiften leder detta till en bokföringsmässig förlust. Se sid 16. Avskrivning görs enligt K3 regelverket, dvs. avskrivning sker med 1,5 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår till preliminärt 227.440.000 kr, dvs 80 % av total anskaffningskostnad.

8. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	3.904.816
Hysesintäkter parkeringar	418.395
Preliminär avgift för kall- och varmvatten*	201.510
Hysesintäkter gästlägenhet (50 nätter à 400 kr)	20.000
Summa intäkter	<u>4.544.721</u>

*Avgifter för kall- och varmvatten är preliminära och avräkning sker mot verklig förbrukning, förslagsvis en gång per år. Ovan ingår en schablonmässig kostnad om 45 kr per kvm. En lägenhet om 51 kvm betalar t.ex.2.295 kr per år, dvs 191 kr per månad (51 kvm * 45 kr/m3=2.295 kr).

9. NYCKELTAL

Boyta	4.478 kvm
Total anskaffningskostnad / kvm BOA	63.525 kr
Total insats / kvm BOA	53.320 kr
Totala lån / kvm BOA	10.205 kr
Årsavgift /kvm BOA	872 kr
Årsavgift /kvm BOA kall- och varmvatten, prel	45 kr
Avsättning till underhållsfond/kvm	75 kr
Amortering/kvm	102 kr
Summa amortering och avsättning underhåll	177 kr
Drift inkl avsättning / kvm	453 kr

10– 11. EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas en **ekonomisk prognos** för perioden 1-6 år samt år 11 och 16, med ett inflations antagande på 4 % år 1 och 3 % år 2 och därefter 2 % per år, år 3-16, och räntesats på upplåning (enligt kap 6 på 4,43 % år 1 och sedan ränta enligt kap 10). Kostnader som beräknas belasta Föreningen för periodiskt underhåll beräknas tillfullo täckas av medel i yttre underhållsfond.

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

10. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa kostnader									
Samtliga kostnader avser tkr om inte annat anges									
Kapitalkostnader									
Räntor	-5 435	-5 415	-5 395	-5 375	-5 355	-5 334	-5 233	-5 132	
Avskrivning motsvarande amortering	-2 024	-2 004	-1 983	-1 963	-1 943	-1 923	-1 822	-1 720	
Avskrivning upp till 1,5 %	-457	-457	-457	-457	-457	-457	-457	-457	
	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	
Driftskostnader									
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) *	-1 695	-1 762	-1 815	-1 852	-1 889	-1 926	-2 127	-2 348	
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) *	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fastighetsskatt,	-33	-35	-36	-37	-37	-38	-42	-46	
Kommunal fastighetsavgift **	0	0	0	0	0	0	0	-176	
Avsättning för underhåll *	-336	-349	-360	-367	-374	-382	-422	-465	
Summa kostnader;	-7 499	-7 562	-7 606	-7 630	-7 655	-7 680	-7 823	-8 168	
Summa intäkter									
Boyta kvm	4 478	4 478	4 478	4 478	4 478	4 478	4 478	4 478	
Vatten preliminär debitering & hyra p-plats;	640	655	668	679	690	701	762	827	
Erforderliga Årsavgifter	3 905	3 952	3 984	3 997	4 010	4 024	4 107	4 386	
Erforderliga årsavgifter kr per kvm	872	883	890	892	896	899	917	979	
D:o kr per kvm enligt kalkyl	872								
Ränteantagande i %;	4,43	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl							
Inflationsantagande i %; *	4,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	

* Kostnadsutvecklingen för post markerad med * förutsätts följa Riksbankens mål om inflationen, efter år 2.

** Kostnaden för fastighetsskatten ingår i anskaffningskostnaden till och med färdigställandeåret.
Kommunal fastighetsavgift erlägges med ett fast belopp per lgh fr.o.m. år 16. De första 15 åren är fria från avgift.
Avgiften för 2023 motsvarar 1.589 kr per lgh.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning görs enligt K3 regelverket, dvs avskrivning sker per komponent med i genomsnitt 1,5 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår till, prof 227.440.000 kr, vilket ger 3.411.600 kr i årlig avskrivning, medför ett resultatmässigt underskott om ca 2.955 tkr (se nedan).

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

Den ekonomiska prognosen på sid 15, bygger på att årsavgifterna höjs med 2 % per år under kalkylperioden.

Beräkning av årsresultat

Med utgångspunkt från "Erfoderliga årsavgifter" på sid 15, så kan en profoma resultaträkning få följande utseende;

TKR	ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter enl sid 13 (+ 2 %/ år);		3905	3983	4063	4144	4227	4311	4760	5255
Årsavgifter p-platser & hyra gästlägenhet, enl sid 13 (+ 2 % per år);		438	447	456	465	475	484	486	523
Årsavgifter kall- och varmvatten enl. sid 13 (se nästa rad); (år 2 + 4 %, år 3 + 2,5 %, år 4 - 16 + 2 %/år);		202	214	219	223	228	232	253	263
Driftskostnader & avs till fond;		-2 064	-2 146	-2 211	-2 255	-2 300	-2 346	-2 590	-3 036
Räntekostnader;		-2 024	-2 004	-1 983	-1 983	-1 943	-1 923	-1 822	-1 720
Ränteintäkter;		0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat före avskrivningar;		457	494	543	614	686	759	1087	1285
Avskrivning motsvarande amortering		-457	-457	-457	-457	-457	-457	-457	-457
Avskrivning upp till 1,5 %;		-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955	-2 955
Resultat efter avskrivning *;		-2955	-2918	-2868	-2797	-2726	-2653	-2325	-2126

Kassalikviditet

	TKR								
Ingående saldo/summa (år 1; se sid 10);	166	502	888	1334	1858	2461	3145	7619	14094
Årets förändring;	0	37	86	157	229	302	382	422	828
Årets avsättning till UH-fond	336	349	360	367	374	382			465
Utgående saldo/summa;	502	888	1334	1858	2461	3145	3145	7619	14094

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

11. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift Belopp i kr/kvm & år!									
Dagens inflationsnivå och									
1. dagens räntenivå		872	889	907	925	944	963	1 063	1 174
2. dagens räntenivå + 1 %;		974	984	990	991	993	996	1 009	1 066
3. dagens räntenivå + 2 %;		1 076	1 085	1 090	1 090	1 091	1 093	1 101	1 153
4. dagens räntenivå + 3 %;		1 178	1 186	1 190	1 189	1 189	1 190	1 193	1 240
5. dagens räntenivå -1 %;		770	782	790	793	798	802	825	893
6. dagens räntenivå -2 %;		668	681	690	695	700	705	733	806
7. dagens räntenivå -3 %;		566	580	590	596	602	608	642	719
Dagens räntenivå och									
8. dagens inflationsnivå + 1 %;		872	887	904	922	942	963	1 089	1 260
9. dagens inflationsnivå + 2 %;		872	891	912	935	960	987	1 152	1 382
10. dagens inflationsnivå -1 %;		872	878	885	893	901	909	958	1 020
11. dagens inflationsnivå -2 %;		872	873	875	878	881	884	901	922
<u>Ränte- och inflationsantaganden;</u>									
Dagens räntenivå;		4,43	motsvarar snitträntan enligt kostnadskalkyl						
Dagens inflationsnivå;		4,00							

12; LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning av andelstal, insatser & upplåtelseavgifter

2023-11-30

Lägenhet						Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/upplavg	
Lgh nr	Antal	Vån	Rum	*	Boyta					
A1101	1	2	2	t	55	1,2282	42 000	2 310 000	385 000	2 695 000 kr
A1102	1	2	2	t	56	1,2506	42 000	2 352 000	536 500	2 888 500 kr
A1103	1	2	2	t	49	1,0942	42 000	2 058 000	407 500	2 465 500 kr
A1104	1	2	2	t	49	1,0942	42 000	2 058 000	443 500	2 501 500 kr
A1105	1	2	1,5	t	35	0,7816	42 000	1 470 000	252 500	1 722 500 kr
A1106	1	2	3	t	70	1,5632	42 000	2 940 000	925 500	3 865 500 kr
B1101	1	2	2	t	51	1,1389	42 000	2 142 000	427 000	2 569 000 kr
B1102	1	2	1	t	23	0,5136	42 000	966 000	331 500	1 297 500 kr
B1103	1	2	3	t	72	1,6079	42 000	3 024 000	652 500	3 676 500 kr
C1101	1	2	4	t	87	1,9428	42 000	3 654 000	886 500	4 540 500 kr
C1102	1	2	3	t	74	1,6525	42 000	3 108 000	676 500	3 784 500 kr
D1101	1	2	2	t	57	1,2729	42 000	2 394 000	431 500	2 825 500 kr
D1102	1	2	2	t	54	1,2059	42 000	2 268 000	409 000	2 677 000 kr
D1103	1	2	1,5	t	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1104	1	2	1,5	t	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1105	1	2	1,5	t	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1106	1	2	2	t	51	1,1389	42 000	2 142 000	418 000	2 560 000 kr
D1107	1	2	3	t	69	1,5409	42 000	2 898 000	715 500	3 613 500 kr
A1201	1	3	2	b	55	1,2282	42 000	2 310 000	376 000	2 686 000 kr
A1202	1	3	2	b	56	1,2506	42 000	2 352 000	473 500	2 825 500 kr
A1203	1	3	2	b	49	1,0942	42 000	2 058 000	380 500	2 438 500 kr
A1204	1	3	2	b	49	1,0942	42 000	2 058 000	398 500	2 456 500 kr
A1205	1	3	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	205 500	1 675 500 kr
A1206	1	3	3	b	70	1,5632	42 000	2 940 000	709 500	3 649 500 kr
B1201	1	3	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	382 000	2 524 000 kr
B1202	1	3	1	b	29	0,6476	42 000	1 218 000	271 500	1 489 500 kr
B1203	1	3	3	b	72	1,6079	42 000	3 024 000	589 500	3 613 500 kr
C1201	1	3	4	b	87	1,9428	42 000	3 654 000	805 500	4 459 500 kr
C1202	1	3	3	b	74	1,6525	42 000	3 108 000	613 500	3 721 500 kr
D1201	1	3	2	b	57	1,2729	42 000	2 394 000	440 500	2 834 500 kr
D1202	1	3	2	b	54	1,2059	42 000	2 268 000	409 000	2 677 000 kr
D1203	1	3	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1204	1	3	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1205	1	3	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	167 500	1 637 500 kr
D1206	1	3	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	364 000	2 506 000 kr
D1207	1	3	3	b	69	1,5409	42 000	2 898 000	607 500	3 505 500 kr
A1301	1	4	2	b	55	1,2282	42 000	2 310 000	430 000	2 740 000 kr
A1302	1	4	2	b	56	1,2506	42 000	2 352 000	530 500	2 882 500 kr
A1303	1	4	2	b	49	1,0942	42 000	2 058 000	429 500	2 487 500 kr
A1304	1	4	2	b	49	1,0942	42 000	2 058 000	447 500	2 505 500 kr
A1305	1	4	4 b, t		92	2,0545	42 000	3 864 000	1 469 500	5 333 500 kr
B1301	1	4	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	432 000	2 574 000 kr
B1302	1	4	1	b	29	0,6476	42 000	1 218 000	300 500	1 518 500 kr
B1303	1	4	3	b	72	1,6079	42 000	3 024 000	660 500	3 684 500 kr

Lägenhet										Summa Insats/uppl avg
Lgh nr	Antal	Vån	Rum	*	Boyta	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift		
C1301	1	4	4	b	87	1,9428	42 000	3 654 000	892 500	4 546 500 kr
C1302	1	4	3	b	74	1,6525	42 000	3 108 000	686 500	3 794 500 kr
D1301	1	4	2	b	57	1,2729	42 000	2 394 000	497 500	2 891 500 kr
D1302	1	4	2	b	54	1,2059	42 000	2 268 000	463 000	2 731 000 kr
D1303	1	4	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	202 500	1 672 500 kr
D1304	1	4	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	202 500	1 672 500 kr
D1305	1	4	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	202 500	1 672 500 kr
D1306	1	4	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	414 000	2 556 000 kr
D1307	1	4	2	b, t	51	1,1389	42 000	2 142 000	671 500	2 813 500 kr
A1401	1	5	2	b	55	1,2282	42 000	2 310 000	646 000	2 956 000 kr
A1402	1	5	2	b, t	57	1,2729	42 000	2 394 000	996 000	3 390 000 kr
B1401	1	5	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	632 000	2 774 000 kr
B1402	1	5	1	b	29	0,6476	42 000	1 218 000	416 500	1 634 500 kr
B1403	1	5	3	b	72	1,6079	42 000	3 024 000	944 500	3 968 500 kr
C1401	1	5	4	b	87	1,9428	42 000	3 654 000	1 240 500	4 894 500 kr
C1402	1	5	3	b	74	1,6525	42 000	3 108 000	978 500	4 086 500 kr
D1401	1	5	2	t	57	1,2729	42 000	2 394 000	1 239 000	3 633 000 kr
D1402	1	5	2	b	54	1,2059	42 000	2 268 000	679 000	2 947 000 kr
D1403	1	5	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	342 500	1 812 500 kr
D1404	1	5	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	342 500	1 812 500 kr
D1405	1	5	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	342 500	1 812 500 kr
D1406	1	5	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	614 000	2 756 000 kr
A1501	1	6	2	b	55	1,2282	42 000	2 310 000	754 000	3 064 000 kr
A1502	1	6	3	b	68	1,5185	42 000	2 856 000	1 132 500	3 988 500 kr
B1501	1	6	3	b	78	1,7418	42 000	3 276 000	1 293 000	4 569 000 kr
B1502	1	6	3	b	72	1,6079	42 000	3 024 000	1 086 500	4 110 500 kr
C1501	1	6	4	b	87	1,9428	42 000	3 654 000	1 414 500	5 068 500 kr
C1502	1	6	3	b	74	1,6525	42 000	3 108 000	1 124 500	4 232 500 kr
D1501	1	6	4	b, t	95	2,1215	42 000	3 990 000	1 935 500	5 925 500 kr
D1502	1	6	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	412 500	1 882 500 kr
D1503	1	6	1,5	b	35	0,7816	42 000	1 470 000	412 500	1 882 500 kr
D1504	1	6	2	b	51	1,1389	42 000	2 142 000	714 000	2 856 000 kr
A1601	1	7	2	t	54	1,2059	42 000	2 268 000	1 295 500	3 563 500 kr
A1602	1	7	3	b	68	1,5185	42 000	2 856 000	1 270 500	4 126 500 kr
C1601	1	7	4	t	88	1,9652	42 000	3 696 000	1 951 500	5 647 500 kr
C1602	1	7	3	t	74	1,6525	42 000	3 108 000	1 617 000	4 725 000 kr
	80				4478	100,0		188 076 000	50 690 000	238 766 000 238 766 000

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

Dessa ingår i upplåtelsen.

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

Uppvärmning av lägenhet ingår i årsavgiften ovan.

Kostnad tillkommer för; TV/bredband/telefoni (ca 200-1.400 kr per månad).

Redovisning av andelstal, årsavgifter etc.

2023-11-30

Lägenhet		Andels- tal	Årsavgift	Avgift /mån kr	årsavgiften Kall- och varmvatten	
Lgh nr	Boyta				per år	Avgift/mån kr
A1101	55	1,2282	47 944	3 995	2 475	206
A1102	56	1,2506	48 815	4 068	2 520	210
A1103	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1104	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1105	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
A1106	70	1,5632	61 019	5 085	3 150	263
B1101	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
B1102	23	0,5136	20 049	1 671	1 035	86
B1103	72	1,6079	62 763	5 230	3 240	270
C1101	87	1,9428	75 838	6 320	3 915	326
C1102	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
D1101	57	1,2729	49 687	4 141	2 565	214
D1102	54	1,2059	47 072	3 923	2 430	203
D1103	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1104	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1105	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1106	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
D1107	69	1,5409	60 148	5 012	3 105	259
A1201	55	1,2282	47 944	3 995	2 475	206
A1202	56	1,2506	48 815	4 068	2 520	210
A1203	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1204	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1205	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
A1206	70	1,5632	61 019	5 085	3 150	263
B1201	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
B1202	29	0,6476	25 279	2 107	1 305	109
B1203	72	1,6079	62 763	5 230	3 240	270
C1201	87	1,9428	75 838	6 320	3 915	326
C1202	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
D1201	57	1,2729	49 687	4 141	2 565	214
D1202	54	1,2059	47 072	3 923	2 430	203
D1203	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1204	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1205	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1206	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
D1207	69	1,5409	60 148	5 012	3 105	259
A1301	55	1,2282	47 944	3 995	2 475	206
A1302	56	1,2506	48 815	4 068	2 520	210
A1303	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1304	49	1,0942	42 714	3 559	2 205	184
A1305	92	2,0545	80 197	6 683	4 140	345
B1301	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
B1302	29	0,6476	25 279	2 107	1 305	109
B1303	72	1,6079	62 763	5 230	3 240	270

Lägenhet					Prelimnära kostnader utöver årsavgiften Kall- och varmvatten per år	
Lgh nr	Boyta	Andels-tal	Årsavgift	Avgift /mån kr	per år	Avgift/mån kr
C1301	87	1,9428	75 838	6 320	3 915	326
C1302	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
D1301	57	1,2729	49 687	4 141	2 565	214
D1302	54	1,2059	47 072	3 923	2 430	203
D1303	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1304	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1305	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1306	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
D1307	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
A1401	55	1,2282	47 944	3 995	2 475	206
A1402	57	1,2729	49 687	4 141	2 565	214
B1401	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
B1402	29	0,6476	25 279	2 107	1 305	109
B1403	72	1,6079	62 763	5 230	3 240	270
C1401	87	1,9428	75 838	6 320	3 915	326
C1402	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
D1401	57	1,2729	49 687	4 141	2 565	214
D1402	54	1,2059	47 072	3 923	2 430	203
D1403	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1404	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1405	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1406	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
A1501	55	1,2282	47 944	3 995	2 475	206
A1502	68	1,5185	59 276	4 940	3 060	255
B1501	78	1,7418	67 993	5 666	3 510	293
B1502	72	1,6079	62 763	5 230	3 240	270
C1501	87	1,9428	75 838	6 320	3 915	326
C1502	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
D1501	95	2,1215	82 812	6 901	4 275	356
D1502	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1503	35	0,7816	30 510	2 542	1 575	131
D1504	51	1,1389	44 457	3 705	2 295	191
A1601	54	1,2059	47 072	3 923	2 430	203
A1602	68	1,5185	59 276	4 940	3 060	255
C1601	88	1,9652	76 710	6 393	3 960	330
C1602	74	1,6525	64 506	5 376	3 330	278
		100	3 903 495	325 291	201 510	16 793

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- a. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- b. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- c. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet inom Varbergs Stad. Uppvärmning av lägenhet bekostas av Bostadsrättsföreningen.
- d. Bostadsrättshavare betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för bredband/tv-kanaler (200-1.400 kr per månad).
Kall- och varmvatten debiteras preliminärt enligt sid 13 & sid 20/21 och avräknas förslagsvis en gång per år mot verklig förbrukning.
- e. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang för hushållsström hos Varbergs Energi.

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

This documents contains 22 pages before this page
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

Jan Erik Patrik Henriksson

a759bc6e-7136-4ac1-b19d-86889635533c - 2023-12-05 11:03:17 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3bc165e0-8345-4441-bda5-b199a9782b8d - SE

Kent Gunnar Morgan Anving

90e78af1-9c85-45e6-88fd-61c34d4101b4 - 2023-12-05 11:18:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 051fd7f2-b42b-44c2-875d-94a482f96056 - SE

Jan Alf Bogsjö

b9f292aa-861d-45b2-a1eb-f85af6730e51 - 2023-12-05 11:46:19 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 98e2cf6-5299-43c6-9613-0c2115507613 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

**INTYG
EKONOMISK PLAN**

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) har granskat den ekonomiska planen för BRF Tärnan i Varberg, Varbergs kommun, med org. Nr, 769639-2476 som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet.

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

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt. Platsbesök har inte gjorts.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda, under förutsättning att förvärvet av fastigheten genomförs i enlighet med beskrivning i den ekonomiska planen, samt att planen registreras senast 2023-12-31. Intyget avser preliminär slutlig kostnad.

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

Bilaga 1: förteckning av tillgängliga handlingar.

Bovallstrand 2023-12-04

Digital signering

Lars Emvik

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

Underlag som har varit tillgängliga vid granskning Ekonomisk plan BRF Tärnan i Varberg, 769639-2476

01.	Registreringsbevis Turessons Bygg i Varberg AB	2023-11-27
02.	Registreringsbevis BRF Tärnan i Varberg	2023-11-27
03.	Registreringsbevis Kvarteret Tärnan i Varberg AB	2023-11-27
04.	Registreringsbevis Kvarteret Tärnan parkering AB	2023-11-27
05.	Registreringsbevis Kvarteret Tärnan lokaler AB	2023-11-27
06.	Protokoll Intygsgivare	2021-03-22
07.	Beräkning tax värde	2023-11-08
08.	Beräkning tax värde UL värdeområde m.m.	2023-11-08
09.	BRF Tärnan Avsiktsförklaring signerat	2021-03-30
10.	BRF Tärnan garanti ensidig säljare	2021-03-29
11.	BRF Tärnan Stadgar	2020-11-09
12.	Bygglov fasadritningar	2022-02-24
13.	Bygglov planritningar hela våningsplan	2022-02-24
14.	Bygglov ritningar källare	2022-02-24
15.	Bygglov mobilitetsutredning	2022-07-14
16.	Bygglov sektioner	2022-02-24
17.	Bygglov skriftligt beslut	2022-08-25
18.	SBK-2022-1278_2022-01-11_Komplementbyggnad, växthus gästrum	2022-01-11
19.	SBK-2022-1278_2022-01-11_Komplementbyggnad, återvinning	2022-01-11
20.	Mäklarutlåtande	2023-11-28
21.	Nordea offert uppdaterad ränta	2023-10-23
22.	Varberg Tärnan 5 CFD	2023-10-24

Bovallstrand 2023-12-04

Digital signering

Lars Emvik

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

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

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

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

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

LARS EMVIK

6367e219-6adb-402b-895b-5c32aa007273 - 2023-10-04 13:11:59 UTC - 40210
BackID / Freja eID - f1b125ad-04a7-4d5d-89d3-81a099756a0b - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

LARS EMVIK

a7cdae83-bfa2-485f-aec6-0fde74ba309e - 2023-12-05 12:05:54 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a5256090-4636-4dfb-832c-e48eb2c9b324 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1–3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den Ekonomiska planen för **Brf Tärnan i Varberg (769639–2476)**, Varbergs kommun, upprättad den 2023-11-30 och elektroniskt signerad 23-12-05, får härmed avge följande intyg.

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

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

Platsbesök har gjorts innan markarbetet påbörjats, den 2020-09-09.

Intyget avser en preliminär kostnad.

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

Skivarp 2023-12-05

Underskrift sker digitalt enligt signaturcertifikat.

Ivan Wollbrant

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

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

- 01 Protokoll styrelsemöte, styrelsens val av intyggivare, daterat 2021-03-22.
- 02 Registreringsbevis Brf Tärnan i Varberg, daterat 2023-05-25.
- 03 Stadgar, registrerade på Bolagsverket den 2020-11-09.
- 04 Finansierings erbjudande, Nordea, daterad 2021-03-31, mail angående amortering,

Nordea, daterat 2021-04-19 samt uppdaterade indikativa räntenivåer via mail daterat 2023-11-28.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

- 05 Avsiktsförklaring, Brf Tärnan i Varberg/Turessons Bygg i Varberg/Holmberg i Varberg AB, daterad 2021-03-30.
- 06 Köpeavtal avseende aktier, Holmberg i Varberg AB/Brf Tärnan i Varberg, daterat 2021-12-14.
- 07 Köpebrev samt transportköp inklusive revers beträffande fastigheten Varberg Tärnan 5, Kvarteret Tärnan i Varberg AB/ Kvarteret Tärnan Bostäder AB /Brf Tärnan i Varberg, daterat 2021-09-23/2021-12-15.
- 08 Registreringsbevis, Holmberg i Varberg AB, daterat 2023-11-27.
- 09 Entreprenad (ABT06), beställningshandling/kontrakt, Turessons Bygg AB/ Brf Tärnan, daterat 2022-10-07.
- 10 Registreringsbevis, Turessons Bygg i Varberg AB, daterat 2023-11-27.
- 11 Registreringsbevis, Kvarteret Tärnan Parkering AB, daterat 2023-11-27.
- 12 Bygglov, Varbergs kommun, daterat 2022-08-25, tillhörande A-ritningar, fasader, planer. Mobilitetsutredning.
- 13 Registreringsbevis, Kvarteret Tärnan i Varberg AB, daterat 2023-11-27.
- 14 Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, ej daterad.
- 15 Utdrag ur Metria fastighetsinformation, Varberg Tärnan 5, daterat 2023-10-24.
- 16 Garanti osålda lägenheter, Holmberg i Varberg AB, daterad 2021-03-29.
- 17 Mejl, mäklarutlåtande, Fastighetsbyrån Varberg, daterat 2023-11-28.

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

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

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

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

IVAN WOLLBRANT

b4aa0d5e-562f-40f6-ae27-d9f03654e9c6 - 2023-12-05 13:08:40 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9a46b869-e060-4320-8355-4e432192584a - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende