

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Auktionskammaren

Varbergs kommun

Org.nr: 769640-0097

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-8
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	8-9
J. Nyckeltal	9
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10
L. Ekonomisk prognos	11
M. Känslighetsanalys	12

Signaturcertifikat Brf Auktionskammaren

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Auktionskammaren, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Under maj månad 2022 påbörjades ombyggnationen av den befintlig byggnaden på fastigheten Varberg Malmen 9, där föreningen ska uppföra 18 lägenheter. Ombyggnationen av den ursprungliga byggnaden kommer att vara så genomgripande att den nya byggnaden uppnår i princip nyproduktionsstandard. Följande byggnadsdelar kommer att bytas eller tillföras (varför något direkt underhållsbehov inte föreligger):

Nytt yttskikt av yttertak, nya ledningar och stammar i byggnaden, nytt värmesystem och ny ventilation, nya invändiga stommar, nytt bjälklag, fasad renoveras och putsas samt målas, byte av fönster, insidan av befintlig yttervägg byts samt ny inredning i lägenheterna.

Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2020-02-24.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas i december 2022 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i maj 2023.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (december 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB org.nr 556250-9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-05-06. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Malmen 9, genom att köpa aktierna i bolaget Tattarkullen Malmen 9 org.nr 559334-8583. Bolaget har förvärvats från Tattarkullen Fastighets AB org.nr 559093-7321. Fastigheten har genom transportköp överförs till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 3.391.743 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 698.699 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 46.693.000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Adress:	Norra vägen 31, 432 45 Varberg
Fastighetsbeteckning:	Malmen 9, Varbergs kommun
Tomt areal:	1322 m ²
Boarea:	816 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m ²)
Antal bostadslägenheter:	18 st
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 1929 och ombyggnadsår 2023
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om två plan med totalt 18 lägenheter. Huset har underliggande källare där lägenhetsförråd placerats, samt cykelförvaring och teknikutrymme. Den befintliga byggnaden renoveras och huset har betongstomme, de nya lägenhetsplanen uppförs med trästomme. Varje lägenhet har ett förråd.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaden kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband.

Gemensamma utrymmen

Teknikrum i källaren med fjärrvärme och värmeväxlare. Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX) placeras på vind. Mätare för förbrukning av vatten-, fjärrvärme och elavläsning.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensam sopstation för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten. Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, grusade gångar och planteringar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Varberg Malmen GA:3 har till ändamål att utgöra kommunikationsyta, för fastigheterna Varberg Malmen 9 (50), Malmen 12 (15) och Malmen 13 (35).

Servitut

Servitut finns på föreningens fastighet till förmån för fastigheten Varberg Charleshill 1 och ger Varberg Charleshill 1 rättighet att nyttja del av parkeringsområdet mellan Norra Vägen och innergården tillhörande Varberg Charleshill 1 för gång- och cykeltransport.

Fastigheten Varberg Charleshill 1 äger även rätten genom avtalsservitut att anlägga, reparera och nyttja samt underhålla magasin med tillhörande ledningar, på föreningens fastighet.

Fastigheten belastas av sex officialservitut. Servitut gällande fastigheten Varberg Malmen 12's balkonger på plan 2 samt dräneringsledningar. Liknande servitut för Varberg Malmen 13 gällande balkonger på plan 3-6 samt servitut avseende dagvattenledningar. Fastigheten belastas även av officialservitut som avser område som upplåts till förmån för Varberg Malmen GA:1 samt för Varberg Malmen GA:2.

Parkering

På fastigheten finns 12 parkeringsplatser varav en handikappanpassad.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i källarplan.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Markplanering	Asfalt, grusade gångar, planteringar samt plattläggning.
Grund	Källare, platta på mark.
Ytterväggar	Puts, tegel, puts, träregelstomme, isolering, plastfolie, 2 lager gips.
Yttertak tegel	Ytpapp, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Yttertak plåt	Bandtäckning plåt, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	2 lager golvgips, golvspånskiva, fukttålig skiva i bad och dusch, bjälkar, ljudprofil, 2 lager gips.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med 45mm luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Vitmålad gips
Fönster och fönster- dörrar	2+1-glas energifönster i trä. Kulör NCS S 8010-Y10 R (Brun)
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindslucka med stege. Taksäkerhet på yttertak
Innerrörrar	Målad vit, fabriksmålad
Karmar	Målad vit, fabriksmålad
Innerrörrsfoder	Målad vit
Golvsockel	Målad vit
Fönsterbänkar	Målad vit
Fönstersmyg	Gips, målad vit

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, värmeväxlare placerad i teknikrum i källare, vattenradiatorer i lägenheten.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX) placeras på vind.
El/Multimedia	Inkommande el och fiber, placeras i lägenheten.

Förråd

Utförande	Gallerförråd, typ Troax, i källare
-----------	------------------------------------

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare, Elmätare, Fjärrvärmemätare.
Elbilsaddning	Laddbox för elbil

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Parkett/Klinker	Målade	Målad gips
Kök/Allrum/Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målad gips
Wc/Dusch:	Klinker	Kakel	Målad gips

¹Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapital i aktiebolag)	13.458.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	36.626.000
Föreningens kassareserv, SEK	250.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	50.334.000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2023 till ca 26.600.000 SEK varav bostäder ca 21.000.000 SEK samt mark ca 5.600.000 SEK.

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	40.950.000
Långfristig belåning, SEK	<u>9.384.000</u>
Summa finansiering, SEK	50.334.000

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2023.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	9.384.000	3 mån-4 år	4,25	Nej	ca 399.000	47.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 9.384.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 47.000 SEK/år och år 16 till 105.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	399.000
Amortering	<u>47.000</u>
	446.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	<u>49.000</u>
	49.000

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och drift, inkl. felanmälan	70.000
Snöröjning, sandning	7.000
Sophämtning	30.000
Källsortering	29.000
Fjärrvärme inkl. fastighetsel ⁵⁾	173.000
Vatten och avlopp ⁵⁾	64.000
Hushållsel	106.000
Insamling mätdata	7.000
Service ventilation, inkl. filter	11.000
Fiber (grundavgift) ⁶⁾	9.000
Arvode till styrelse	21.000
Arvode till revisor	17.000

Ekonomisk förvaltning	43.000
Försäkringar	14.000
Laddstolpar elbilar, mjukvara	3.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	5.000
Övrigt	10.000
Summa driftskostnader	619.000

Fastighetsavgift ⁷⁾	0
Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK⁸⁾	1.114.000

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för vatten och hushållsel. Fast kostnad samt förbrukning och uppvärmning av vatten är schablonberäknad. Separat avläsning sker i respektive lägenhet och avräkning sker mot verklig förbrukning.

6) Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för tv, bredband och telefoni. Månadskostnaden för tv, bredband och telefoni uppskattas till ca 500 SEK/månad. I månadsavgiften ingår en grundavgift för fiber.

7) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 36.000 SEK.

8) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	810.300
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	48.600
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	106.000
Hysesintäkter utvändiga p-platser ²⁾	80.100
Räntegaranti ³⁾	70.300
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	1.115.300

1) Årsavgifter för varmvatten och hushållsel är schablonberäknade och avräkning sker efter verklig förbrukning. Schablonberäkningen baseras på en förbrukning om 30 m³ varmvatten/lägenhet/år och hushållselen med en förbrukning om 2.200 kWh.

2) Hyresintäkter p-platser består av totalt 12 platser varav 6 platser är utrustade med laddbox för elbil. Hyra utgår med 500 SEK/p-plats/månad inkl. moms och en laddbox debiteras med en fast avgift om 150 SEK/månad, förbrukning av elström tillkommer.

3) Föreningen har en räntegaranti utställd av Tattarkullen Fastighets AB org.nr 559093-7321, som innebär att man ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,50%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 70.300 SEK.

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	61.684
Belåning, år 1	11.500
Insats och upplåtelseavgift	50.184
Driftskostnad, år 1	759
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	618
Årsavgift lägenheter, år 1	993
Årsavgift lägenheter, varmvatten och hushållsel, år 1	1.182
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	155

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelse-	Pris	Årsavgift		Årsavgift		Årsavgift	
Lgh	Plan	Rum	Boarea	Utrymme ¹⁾	Andelstal		avgift		Lägenhet		Varmvatten		Hushållsel	
nr		rok	ca m2		%	SEK	SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
1001	1	2	48	F	5,8824	2 112 000	178 000	2 290 000	47 664	3 972	2 700	225	5 889	491
1002	1	1	29	F	3,5539	1 276 000	344 000	1 620 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1003	1	1	29	F	3,5539	1 276 000	354 000	1 630 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1004	1	1	29	F	3,5539	1 276 000	374 000	1 650 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1005	1	1	29	F	3,5539	1 276 000	394 000	1 670 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1006	1	2	56	F	6,8627	2 464 000	196 000	2 660 000	55 608	4 634	2 700	225	5 889	491
1007	1	3	71	F	8,7010	3 124 000	66 000	3 190 000	70 503	5 875	2 700	225	5 889	491
1008	1	2	50	F	6,1275	2 200 000	140 000	2 340 000	49 650	4 138	2 700	225	5 889	491
1009	1	2	63	F	7,7206	2 772 000	78 000	2 850 000	62 559	5 213	2 700	225	5 889	491
1101	2	2	48	F	5,8824	2 112 000	318 000	2 430 000	47 664	3 972	2 700	225	5 889	491
1102	2	1	33	F	4,0441	1 452 000	488 000	1 940 000	32 769	2 731	2 700	225	5 889	491
1103	2	1	29	F	3,5539	1 276 000	414 000	1 690 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1104	2	1	29	F	3,5539	1 276 000	444 000	1 720 000	28 797	2 400	2 700	225	5 889	491
1105	2	1	33	F	4,0441	1 452 000	528 000	1 980 000	32 769	2 731	2 700	225	5 889	491
1106	2	2	56	F	6,8627	2 464 000	226 000	2 690 000	55 608	4 634	2 700	225	5 889	491
1107	2	3	71	F	8,7010	3 124 000	106 000	3 230 000	70 503	5 875	2 700	225	5 889	491
1108	2	2	50	F	6,1275	2 200 000	180 000	2 380 000	49 650	4 138	2 700	225	5 889	491
1109	2	2	63	F	7,7206	2 772 000	218 000	2 990 000	62 559	5 213	2 700	225	5 889	491
Differens					0,0000									
					816	35 904 000	5 046 000	40 950 000	810 288		48 600		106 000	

1) F=Förråd

L. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		810	838	868	898	916	934	1 031	1 139
Årsavgifter varmvatten och hushållsel ²		155	157	160	164	167	170	188	208
Räntegaranti		70	70	69	0	0	0	0	0
Hysesintäkt Bilplatser ²		80	81	83	85	86	88	97	107
Summa inbetalningar		1 115	1 146	1 180	1 147	1 169	1 192	1 316	1 454
Räntor		- 399	- 397	- 395	- 393	- 391	- 389	- 375	- 356
Amortering		- 47	- 47	- 47	- 47	- 46	- 69	- 89	- 105
Fastighetsskatt ^{3,4}		0	0	0	0	0	0	0	- 35
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³		- 619	- 632	- 644	- 658	- 671	- 684	- 755	- 834
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ⁴		- 49	- 50	- 51	- 52	- 53	- 54	- 60	- 66
Ack. Avsättning för underhåll		49	99	150	202	255	309	599	918
Summa utbetalningar		- 1 114	- 1 126	- 1 137	- 1 150	- 1 161	- 1 196	- 1 279	- 1 396
Kassaflöde⁵	IB 250	1	20	43	- 3	8	- 4	37	58
Ack. Kassaflöde		251	271	314	311	319	315	459	817
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁶		- 455	- 455	- 455	- 455	- 455	- 455	- 455	- 455
Bokföringsmässigt resultat		- 358	- 338	- 314	- 359	- 348	- 336	- 269	- 226
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-358	-696	-1010	-1369	-1717	-2053	-3533	-4680
Årsavgift lägenheter, varmvatten och hushållsel	SEK/m ²	1182	1221	1261	1302	1328	1355	1496	1651
Ränta	%	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Höjning av årsavgift lägenhet	%	0,00	3,50	3,50	3,50	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift lägenhet år 2-4 med 3,50% och år 5-16 med 2,00% .

² Höjning av årsavgift avseende varmvatten, hushållsel och bilplatser med 2,00% per år.

³ Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁴ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

⁵ Föreningen erhåller en kassa om 250.000 SEK vid föreningens start.

⁶ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Olika komponenter har olika avskrivningstid, längsta avskrivningstid är 120 år. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt									
Årsavgift varmvatten & hushållsel									
Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå		1182	1221	1261	1302	1328	1355	1496	1651
Antagen räntenivå + 1%		1297	1335	1375	1415	1441	1467	1604	1754
Antagen räntenivå + 2%		1412	1450	1489	1529	1553	1579	1712	1857
Antagen räntenivå - 1%		1067	1107	1147	1189	1215	1242	1388	1549
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%		1182	1229	1278	1328	1363	1400	1598	1832
Antagen inflationsnivå + 2%		1182	1237	1295	1354	1400	1447	1710	2039
Antagen inflationsnivå - 1 %		1182	1213	1244	1277	1294	1311	1402	1494
Ränte- och inflationsantaganden;									
Kostnadsränta;	4,25%								
Intäktsränta;	0,00%								
Inflation;	2,00%								

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan

Unikt dokument-id:
9a644c43-be00-43e7-acc9-eca364a7092c

Dokumentets fingeravtryck:
2c072a34a4589c4b27fc833ba528b24d12e49324d851554a371cca8082fb2997cb0ae507b2bd60af8a09
79c80caa5b2f06e9d5e0819f083281cb49e8489787ae

Undertecknare



Kent Anving

E-post: anving@telia.com
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 94.103.201.61
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Kent
Anving (19441218****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-05 12:16:57 UTC



Frida Dragstedt

E-post: frida.dragstedt@derome.se
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 62.20.90.133
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: FRIDA
DRAGSTEDT (19820303****)
Undertecknad med BankID: FRIDA
DRAGSTEDT (19820303****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-05 14:00:22 UTC



Patrik Henriksson

E-post: patrik@ekonomitjenst.se
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 8.1
Unknown (desktop)
IP nummer: 79.136.10.54
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Patrik
Henriksson (19641213****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-07 08:34:19 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-07 08:34:19 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-12-07 08:34:19 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-07 08:34:13 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-07 08:32:49 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-07 08:17:11 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 8.1 Unknown (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 14:00:22 UTC

Dokumentet signerades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 14:00:16 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 13:54:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 12:16:57 UTC

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 12:16:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 10:33:39 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 10:25:37 UTC

Dokumentet laddades ner av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 10:25:31 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden



2022-12-05 06:53:51 UTC Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 06:53:51 UTC Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 05:47:38 UTC Dokumentet skickades till Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 05:47:36 UTC Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 05:47:35 UTC Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 05:47:32 UTC Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-05 05:46:39 UTC Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Auktionskammaren, organisationsnummer 769640-0097, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 18 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Bilaga till intyg Ekonomisk plan Brf Auktionskammaren, org 769640-0097

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Antikvarisk förundersökning Malmen 9, 2019-14
- Ritningar, 2021-05-03
- Köpeavtal fastighet Trattarkullen Fastighets AB / Trattarkullen Malmen 9 AB, 2022-05-03
- Köpeavtal aktier Trattarkullen Fastighets AB / Brf Auktionskammaren, 2022-05-06
- Tilläggsavtal avseende aktier Trattarkullen Fastighets AB / Brf Auktionskammaren, 2022-11-10
- Amorteringsplan, 2022-10-17
- Garanti och utfästelse Derome Hus AB / Brf Auktionskammaren, 2022-12-01
- Föreningens skattemässiga värde och latent skatteskuld, 2022-11-09
- Specifikation driftskostnader, 2022-11-10
- Entreprenadförsäkring IF, 2021-12-07
- Årsredovisning Derome Hus AB 2021, 22-05-30
- Revers aktier Trattarkullen Fastighets AB / Brf Auktionskammaren, 2022-05-06
- Beslut om startbesked, 2022-03-30
- Beslut om bygglov Varbergs kommun, 2020-02-24
- Fastighetsutdrag Malmen 9 och Malmen GA 3, 2022-10-05, 2022-10-17
- Transportköp fastighet, Trattarkullen Malmen 9 AB / Brf Auktionskammaren, 2022-05-10
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-09-30,
- Brev Handelsbanken uppdaterade villkor räntor, 2022-11-04, 2022-12-02
- Registreringsbevis för Brf Auktionskammaren, 2022-08-24
- Servitutsavtal Brf Charleshill / Brf Auktionskammaren, 2022-08-19
- Stadgar för Brf Auktionskammaren, 2021-05-26
- Beräkning av taxeringsvärde, 2022-10-20
- Totalentreprenadkontrakt Brf Auktionskammaren / Derome Hus AB, 2022-05-06
- Tillägg till totalentreprenadkontrakt, 2022-12-01
- Brev framflyttat tillträde, 2022-11-11

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Ekonomisk plan Brf Auktionskammaren

Unikt dokument-id:

67821e76-1573-4d6a-b9de-91dcf9a24301

Dokumentets fingeravtryck:

f56d12c60f3001bc7e7d3534f8c3e4e9c0178743a0a2738881ee2a0ca4c210a190cee7c8316907005acd61
29cb0d0b7bec1e20d4f3ba0f4cb3693c56411a2360

Undertecknare



Petter Hallberg

Intygsgivare

Hallbergs Hus AB

E-post: ph@hallbergshus.se

Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10

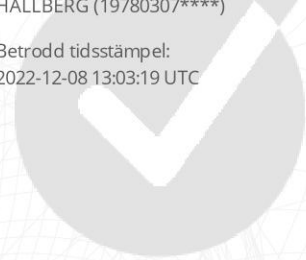
Unknown (desktop)

IP nummer: 213.64.151.118

IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

Undertecknad med BankID: PETTER
HALLBERG (19780307****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-08 13:03:19 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-08 13:03:19 UTC

Bilagor

Ekonomisk plan

Fil Ekonomisk plan.pdf

Säker länk <https://app.getaccept.com/v/vw46vs792qdw/6jdy4k2fejdmi9/attachment/7692kuqzkwy>

Fi-fingeravtryck 3eab81e47aef123a27a54a209ec03c4eba42a5705d7d9839db14e0231ff70f318486ebefbc21c131e5d36a6db05f1084611b675f53c485496246abc2bf2054



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-12-08 13:03:19 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.151.118 - IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

2022-12-08 13:03:13 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.151.118 - IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

2022-12-08 13:02:44 UTC

Dokumentet öppnades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.62 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.151.118 - IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

2022-12-08 12:49:15 UTC

Dokumentet skickades till Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-12-08 12:49:12 UTC

Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-12-08 12:43:46 UTC

Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Auktionskammaren, 769640-0097, Varbergs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.

Digital underskrift

Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Auktionskammaren 769640-0097

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Auktionskammaren, 2022-08-24
- Stadgar registrerade, 2021-05-26
- Fastighetsutdrag Varberg Malmen 9, 2022-10-05, 2022-11-28
- Fastighetsutdrag Varberg Malmen GA:3, 2022-10-17
- Avtalsservitut, Varberg Charleshill 1 / Varberg Malmen 9, 2022-08-19
- Köpeavtal aktier inkl bilagor, Tattarkullen Fastighets AB / Brf Auktionskammaren, 2022-05-06
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2022-11-11
- Köpebrev fastighet, Tattarkullen Fastighets AB / Tattarkullen Malmen 9 AB, 2022-05-03
- Transportköp fastighet, 2022-05-10
- Totalentreprenadavtal, Derome Hus AB / Brf Auktionskammaren, 2022-05-06
- Tillägg till Totalentreprenadavtal, 2022-12-01
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2021-12-07
- Antikvarisk förundersökning, Kulturmiljö Halland
- Beslut bygglov Varbergs kommun, 2020-02-24
- Beslut om startbesked, 2022-03-30
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-09-30
- Uppdaterade räntor och villkor Handelsbanken, 2022-11-04, 2022-12-02
- Garanti och utfästelse, 2022-12-02
- Årsredovisning 2021, Derome Hus AB
- Driftskostnader sammanställning, 2022-09-23
- Beräkning av latent skatteskuld
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Ritningar, situationsplan samt foton

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Auktionskammaren Monica Johnson

Unikt dokument-id:

889249d5-1111-4b40-81f0-690316e5a4b6

Dokumentets fingeravtryck:

bd97913585b6aa4f40d0ad8da81e975b026b6f384b35cd35dc875fda1ec4dd7fa7248b736ec7cf56d5e2
208b854815cd63325ec3006dac9e5c9d7a5e62fcc562

Undertecknare



Monica Johnson

Intygsgivare

Agidel konsult AB

E-post: mj@agidel.se

Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (desktop)

IP nummer: 98.128.181.229

IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: MONICA
JOHNSON (19580724****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-08 14:32:07 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-08 14:32:07 UTC

Bilagor

Ekonomisk plan

Fil Ekonomisk plan.pdf

Säker länk <https://app.getaccept.com/v/vw46vs792qgw/7dvy645sexym9v/attachment/39vkwh32945>

Fi-fingeravtryck 3eab81e47aef123cd27a54a209ecd3c4eba42a5705d7d9839db14e0231f70f318486e6ebfb21c131e5d36a6dcb5f084611b875f53c485496246abc2bf2054



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-12-08 14:32:07 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-08 14:32:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-08 14:31:36 UTC

Dokumentet öppnades av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-08 12:43:41 UTC

Dokumentet skickades till Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-12-08 12:43:38 UTC

Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-12-08 12:40:10 UTC

Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.