

2020061004153

Ekonomiska plan för Brf Varbergskaninen Varbergs kommun

ORG NR 769636-6025

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sld
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	9-10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Avskrivningsplan	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2018-08.16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas i juni, dock tidigast då den ekonomiska planen blivit registrerad. Inflyttning sker från 2020-07-04.

Bostadsrättsföreningen kommer att bli ett äkta bostadsföretag, dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Per dags dato har förhandsavtal tecknats avseende 23 av totalt 25 stycken lägenheter.

Avtal om slutlig kostnad har tecknats med totalentreprenören 2020-05-25 och är därmed känd och överensstämmer med denna ekonomiska plan. Efter det att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, kommer upplåtelseavtal tecknas och återstående insats betalas av köpare i samband med inflyttning.

En extra stämma kommer att hållas i anslutning till slutbesiktning. Vid denna stämma kommer den definitiva slutkostnaden för projektet presenteras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt, på entreprenadavtal och övriga kostnader enligt bygg- och projektledningsavtal.

Bostadsrättsföreningens skattemässiga fastighetsvärde fördelas enligt följande:

Mark: 17 000 000 kr

Byggnad: 70 000 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2020.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad där bostadsrättsföreningen är beställare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten av Varbergskaninen Bostads AB, ett bolag som Bostadsrättsföreningen köpte från Varbergskaninen Invest AB. Fastigheten Kaninen 1 utgjorde bolagets enda tillgång. Skulle bostadsrättsföreningen i framtiden upphöra med all verksamhet och avyttra fastigheten kan skatt uppkomma till följd av tidigare fastighetsförvärv.

Bostadsrättsföreningen har bildat det helägda dotteraktiebolaget, Varbergskaninen Garage AB, till vilket bostadsrättsföreningen momspliktigt blockuthyr samtliga parkeringsplatserna i det underjordiska garaget. Varbergskaninen Garage AB hyr i sin tur ut respektive plats till bostadsrättsinnehavarna. Aktiebolaget avses skötas och förvaltas av bostadsrättsföreningens förvaltare, och bolagets styrelse avses ha samma representation som bostadsrättsföreningens styrelse.

Varbergskaninen Invest AB och Varbergskaninen Projekt AB svarar solidariskt efter tillträdesdag för de årsavgifter som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter, dock senast dagen för utbetalning av den slutgiltiga finansieringen, förvärvar Varbergskaninen Invest AB/Varbergskaninen Projekt AB, eller annat bolag i dennes koncern de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5 § 2 p bostadsrättslagen, har lämnats genom Gar-Bo.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Varberg Kaninen 1
Adress:	Engelbrektsgatan 16 A-B/Sveagatan 13, 432 42 Varberg
Tomternas areal:	980 m ²
Lägenhetsarea:	1 545 m ² BOA (Enligt svensk standard SS21054:2009). Mätning på ritning.
Antal bostadslägenheter:	25 stycken
Antal garageplatser:	17 stycken
Antal markparkeringar:	2 stycken
Tomtmark, parkering och förråd:	Till varje lägenhet hör balkong/terrass alternativt uteplats som framgår på bofaktablad, samt enligt upplåtelseavtal. Varje lägenhet har rätt att nyttja ett av föreningens lägenhetsförråd i källaren utan tillkommande avgift.
Husets utformning:	En huskropp i fyra plan med inredd vind fördelat på två trapphus med entré från Engelbrektsgatan. Huset byggs med underjordiskt parkeringsgarage och källare där källarförråd, barnvagnsförråd teknikrum etcetera återfinns. Komplementbyggnad på östersidan om bostadshuset som rymmer avfallshantering och väderskyddade cykelparkeringar. Längs med Engelbrektsgatan på husets norrsida skapas en förmark i gatunivå som används för passage till bostadsentréerna, cykelparkering samt handikapparkering. På den gemensamma gården mot söder finns utrymme för grillplats, lek, odlingslådor och cykelmek samt de privata uteplatserna till lägenheterna i markplan. Genom låga tegelmurar och planteringar skapas en naturlig gräns mellan det privata och publika.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Kommunalt VA. Föreningen har ett gemensamt abonnemang. Vattenförbrukning ingår i månadsavgiften. Förberett för framtida eventuell separat mätning i varje lägenhet. (Stadgeändring krävs).
Värmeanläggning:	Fjärrvärme.
Sophantering:	Gemensam sophantering i miljöhus.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.
Låsanordning:	Säkerhetslås i lägenhetsdörr. Passersystem till allmänna utrymmen.
TV/Telefon/Bredband:	Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.
Parkering:	Underjordiskt parkeringsgarage med 17 stycken parkeringsplatser. Dessa parkeringar blockuthyrs till föreningens dotterbolag Varbergskaninen Garage AB, vilket i sin tur hyr ut respektive parkering till bostadsrättsinnehavarna. Därtill finns två stycken markparkeringar som

föreningen hyr ut till bostadsrättsinnehavare. Uthyrningen innebär att föreningen är registrerad för moms.

Detaljplan: Lagakraftvunnen 2018-04-03

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 2020

Grundläggning: Garage/källare av betong.

Stomme: Betong

Bjälklag: Betong

Trappa: Betongtrappa med terrazzo

Hiss: En hiss i vardera trapphus

Ytterväggar: Utfackningsväggar med mineralullsisolering. Luftad tegelfasad.

Lägenhetsskiljande väggar: Betong.

Rumsskiljande väggar: Betong alt. träregelstomme med gipsskivor.

Yttertak: Bandfalsad plåt

Fasad: Tegel

Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörr

Fönster: Aluminiumklädda träfönster med Isolerglas.

Balkonger: Betongplattor med räcken av stål/aluminium.

Terrasser: Lägenheterna 1,1301, 1-1401, 2-1401: Betongplattor med golv av klinker. Räcken av stål/aluminium och glas.

Uteplatser markplan: Stenlagd uteplats med teglad sarg och spalje av trä på kortsidorna.

Värme: Fjärrvärme med radiatorer, värmeväxlare i ventilationsaggregat. Elburen golvvärme i badrummen samt handdukstork som är kombinerad vatten- och elburen.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Fiberanslutning: Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inrede
Hall	Klinker/Parkett	Målat	Målat	Hatthylla, garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksskåp, bänkskiva, diskho, kyl, frys, diskmaskin, spis, ugn, micro, kolfilterfläkt
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	

Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober
WC/Bad	Klinker	Kakel	Målat	WC, dusch med duschvägg, spegelskåp, tvättställ m kommod överskåp, bänkskiva, tvättmaskin, torktumlare.

* Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

2020061004157

RB

RA

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	(kr) (kr/m² BOA)	
Fastighetsförvärv, mark	16 785 000	10 866
Lagfart & Pantbrev	362 975	235
Mark genom bolagsöverlåtelse	10 760 000	6 966
Ränta på säljarrevers 27,6 Mkr	290 000	188
Husentreprenadkostnad Inklusiv moms	45 500 000	29 456
Entreprenad garage	4 250 000	2 751
Byggherrekostnader enligt projekt- och byggledningsavtal med Varbergskaninen Projekt AB (finansiering, projektledning, kontroll, besiktning, ansl. avg. mm samt säkerhet och garantier för projektets fullföljande)	8 900 000	5 762
Finansieringsreserv	144 025	93

Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr

86 992 000 56 306

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar

C. NYCKELTAL PER KVM BOA

Anskaffningskostnad	56 306
Insatser	46 338
Föreningslån	9 968
Totala årliga kostnader	648
. Varav kapitalkostnader inkl. amortering	273
. Varav avsättning underhållsfond	67
. Varav driftskostnader	309
Intäkter bostäder	683
Intäkter parkeringar och garage	71
Kassaflöde/betalningsnetto	73

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas/har upptagits för fastighetens finansiering.

Vid slutlig placering av lånen, kan annan bindningstid och fördelning bli aktuell

Årliga kostnader avser kostnader år 1 efter placering av lån.

För avsättningar avser det dock år 1 efter respektive tillträdesdag.

Säkerhet för lånet är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kr/m ² BOA	Bundet (år)	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad ¹⁾ (kr)
Lån	5 000 000		1	1,78	89 000		89 000
Lån	5 000 000		3	1,68	84 000		84 000
Lån	5 400 000		5	1,75	94 500	154 000	248 500
Lån					0		0
Lån					0		0
Summa	15 400 000	9 968			267 500	154 000	421 500
Insatser	71 592 000	46 338					
Summa Finansiering	86 992 000						
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering		154 000	421 500

¹⁾ Utöver detta belopp tillkommer de årliga bokföringsmässiga, ej likviditetspåverkande avskrivningarna på byggnadsvärdet 59 000 000 kr.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar inom ramen för K3 regelverket vilket ger ett snitt om 1,3 % per år, dvs ca 77 år.

Amorteringen motsvarar 1,0% av lånebeloppet.

Nettokapitalkostnad

Kr/m² BOA

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

421 500 273

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
min 0,3% av taxeringsvärde

103 200 67

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	47 500	31
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel (trappstäd red separat)	35 000	23
Städning	53 900	35
Reparation och underhåll	30 000	19
Arvode till styrelse och revisorer	15 000	10
Föreningens administration	7 000	5
Vattenförbrukning	67 000	43
Uppvärmning	95 000	62
Fastighetsel	30 000	19
Renhållning	20 000	13
Snöröjning och sandning	15 000	10
Sotning	5 000	3
Trädgårdsskötsel	10 000	6
Försäkringar	10 000	6
Kabel-TV	10 000	6
Fastighetsskatt garage	6 280	4
Diverse/reserv	20 000	13
Summa Driftskostnader*, kr	476 680	309

Övriga kostnader

Summa beräknade årliga kostnader

1 001 380 648

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Taxeringsvärde är ej fastställt. Beräknas uppgå till ca 34,4 Mkr, varav bostäder 33,8 Mkr och lokaler (garage 628 tkr). Kommunal fastighetsavgift 2020 beräknas till 1 429 kr/gh innan avgiftsbefrielse enligt ovan.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för hushållsel, bredbandstjänster och TV-kanaler. Kostnaden för hushållsel beräknas till ca 400 kr/mån för en normalförbrukning. Kostnaden för bredband & TV varierar efter utbud och individuellt valda abonnemang.

*) Ovanstående driftkostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Kr/m² BOA

Årsavgifter	900 000	583
Hysesintäkter 2 st. parkeringsplatser	8 400	5
Hysesintäkter 17 st. garageplatser (De 17 st garageplatserna blockuthyrs till Varbergskaninen Garage AB)	102 000	66

Summa beräknade årliga intäkter

1 010 400




Adress	Lgh RoK	Lgh nr	Yta (m2)	Vån	Insats (kr)	Arsavgift (kr)	Månads avg (kr).		Andelstal
16 A	2	1-1001	51,5	10	2 317 000	31 248	2 604		3,472%
16 A	2	1-1002	54,7	10	2 475 000	32 726	2 727		3,636%
16 A	1	1-1003	35,3	10	1 250 000	23 766	1 980		2,641%
16 A	3	1-1101	71,4	11	3 250 000	40 440	3 370		4,493%
16 A	2	1-1102	55,2	11	2 575 000	32 957	2 746		3,662%
16 A	1	1-1103	35,3	11	1 400 000	23 766	1 980		2,641%
16 A	3	1-1201	71,4	12	3 350 000	40 440	3 370		4,493%
16 A	2	1-1202	55,2	12	2 650 000	32 957	2 746		3,662%
16 A	1	1-1203	35,3	12	1 500 000	23 766	1 980		2,641%
16 A	3	1-1301	71,4	13	3 450 000	40 440	3 370		4,493%
16 A	2	1-1302	70,3	13	3 500 000	39 932	3 328		4,437%
16 A	3	1-1401	86,5	14	4 300 000	47 414	3 951		5,268%
16 B	2alt3	2-1001	75,3	10	3 450 000	42 241	3 520		4,693%
16 B	1	2-1002	30,2	10	1 450 000	21 410	1 784		2,379%
16 B	2alt3	2-1003	75,4	10	3 450 000	42 287	3 524		4,699%
16 B	3alt4	2-1101	85,6	11	3 750 000	46 998	3 917		5,222%
16 B	1	2-1102	30,2	11	1 450 000	21 410	1 784		2,379%
16 B	2alt3	2-1103	75,4	11	3 450 000	42 287	3 524		4,699%
16 B	3alt4	2-1201	85,6	12	3 850 000	46 998	3 917		5,222%
16 B	1	2-1202	30,2	12	1 500 000	21 410	1 784		2,379%
16 B	2alt3	2-1203	75,4	12	3 525 000	42 287	3 524		4,699%
16 B	3alt4	2-1301	85,6	13	3 950 000	46 998	3 917		5,222%
16 B	1	2-1302	30,2	13	1 550 000	21 410	1 784		2,379%
16 B	3	2-1303	75,4	13	3 600 000	42 287	3 524		4,699%
16 B	3	2-1401	96,7	14	4 600 000	52 125	4 344		5,792%
SUMMA			1 545		71 592 000	900 000	75 000		100,00%

Lägenhetsarea BOA enligt svensk standard SS21054:2009

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för eget abonnemang av hushållsel och eventuella bredbands-, TV- och telefontjänster.

F. EKONOMISK PROGNOSE

År			1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter										
Årsavgifter/m2			583	594	606	618	631	643	710	784
Årsavgifter	2	% ökn	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095	1 211 282
Parkerings	2	% ökn	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	121 891	134 577	148 584
Fast-skatt lok.hyra	0	% ökn	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkt	0	%	0							
Summa			1 010 400	1 030 608	1 051 220	1 072 245	1 093 689	1 115 563	1 231 672	1 359 865
Kostnader										
Räntekostnader	1,74	%	267 500	264 772	262 098	259 423	256 749	254 074	240 702	227 330
Avskrivning enl plan		%	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000
Avsättningar	2	% ökn	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	125 800	138 894
Fastighetsskatt			6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655	8 452
Driftkostnader	2	% ökn	470 400	479 808	489 404	499 192	509 176	519 360	573 415	633 096
Summa			1 617 380	1 626 250	1 635 405	1 644 797	1 654 430	1 664 309	1 717 572	1 826 815
Resultat^{*)}			-606 980	-595 642	-584 185	-572 552	-560 740	-548 745	-485 901	-466 949
Ack resultat			-606 980	-1 202 622	-1 786 807	-2 359 359	-2 920 099	-3 468 844	-6 011 421	-8 288 157
Återf. avsättning			103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	125 800	138 894
Återf. avskrivn.			770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000
Amort.	1,00	%	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000
Extra amortering										
Betalningsnetto			112 220	125 622	139 185	152 965	166 967	181 196	255 900	287 944
Kassa ^{**)}			256 245	381 867	521 052	674 016	840 983	1 022 179	2 164 415	3 635 442
Taxeringsvärde ^{**)}	2	% ökn	34 428 000	35 116 560	35 818 891	36 535 269	37 265 974	38 011 294	41 967 540	46 335 555
varv bostäder			33 800 000	34 476 000	35 165 520	35 868 830	36 586 207	37 317 931	41 202 011	45 490 350
lokaler			628 000	640 560	653 371	666 439	679 767	693 363	765 528	845 205
Fast-avg. bost		%	0	0	0	0	0	0	0	49 043
Fast-skatt lok	1,00	%	6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655	8 452
Sum fast-avgift/skatt			6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655	8 452

*)Negativt resultat uppkommer eftersom att inte hela avskrivningen ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock ej föreningens likviditet.

**) "Kassa" Innehåller finansieringsreserven

***) Taxeringsvärde ej beräknat. Fastighetsavgift 1 429 kr/lgh. år 1 uppräknas med inflationen. Avgiftsbefrielse bostäder de första 15 åren.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om: (kr/m ²)								
Antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	583	594	606	618	631	643	710	784
2 Antagen räntenivå + 1% *)	682	693	704	715	726	738	800	869
3 Antagen räntenivå + 2% *)	782	792	801	812	822	833	890	953
4 Antagen räntenivå + 3% *)	882	890	899	908	918	927	979	1 038
5 Antagen räntenivå - 1% *)	483	495	508	521	535	548	620	699
Antagen räntenivå och								
6 Antagen inflationsnivå + 1%	583	597	612	628	644	660	748	849
7 Antagen inflationsnivå + 2%	583	600	619	638	657	677	790	923

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när den ekonomiska planen upprättats.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

*) Förändringen i avgift avser endast den matematiska förändringen beräknad såsom skillnaden mellan initial räntenivå och ny antagen räntenivå, oaktat eventuella övriga "driftöverskott" vilket i praktiken kan innebära att avgiftens förändring inte behöver bli så stor som ovan redovisat.

H. Avskrivningsplan

Brf Varbergskaninen, Varberg

Avskrivningsplan från och med år 2020. Metod K3

Avskrivningsunderlag; 59 000 000

År	År	Procent	Årlig avskrivning	Ack.Avskrivning	Utg.restvärde
1	2020	1,3%	770 000	770 000	58 230 000
77	2097	1,3%	770 000	59 290 000	0

2020061004165



I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Eget abonnemang för hushållsel, bredbandstjänster, telefoni och kabel-TV tillkommer, liksom hyra av parkering och garage. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, balkonger, uteplatser och upplåten trädgård i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
6. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
7. Bostadsrättshavare skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

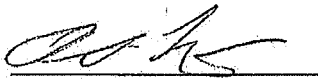
Varberg 2020-06-05



Martin Dahllöf



Susan Turnsek Dahllöf



Robert Käll

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-06-05 för **Bostadsrättsföreningen Varbergskaninen** (769636-6025) i Varbergs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Vi har erhållit uppgift om byggnationens skede, så ett besök på fastigheten skulle inte ha tillfört ärendet något.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

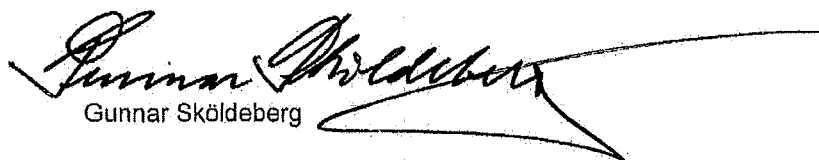
Intyget avser slutlig anskaffningskostnad.

Enligt intyg från mäklare så är nästan alla lägenheter sålda på förhandsavtal, och insatserna anses vara marknadsmässig, så vi bedömer att alla lägenheter kommer att upplåtas. Exploatören garanterar dessutom kostnaderna för lägenheter, som inte är sålda vid tillträdet.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2020.06-08



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

▪ Uppdragsprotokoll	Brf Varbergskaninen	2020-05-19
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämmobeslut	2018-05-28
▪ Registreringsbevis	Bolagsverket	2018-08-16
▪ Fastighetsdatautdrag	Metria	2020-06-01
▪ Detaljplan, laga kraft	Varbergs kommun	2018-04-03
▪ Rivningslov	Varbergs kommun	2018-03-01

▪	Ritningar / situationsplan	Semrén Månsson	2018-09-07
▪	Bygglöv	Varbergs kommun	2019-01-31
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket/Studor	2018-11-16
▪	Bolagsstruktur	Varbergs Stenfastigheter	ej daterad
▪	Beställningsskrivels totalen*****	Brf / Turessons Bygg i Varberg	2019-01-17
▪	Utlåtande dagsläget för bygget	Carl-Bertil Carlsson, KA	2020-05-29
▪	Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-25
▪	Generalfullmakt	Varbergskaninen Bostads AB	2018-10-25
▪	Köpebrev, fastigheten	Brf / Varbergskaninen Bostads AB	2018-10-26
▪	Avtal om projekt och byggledn*	Brf / Varbergskaninen Projekt AB	2018-12-19
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2018-12-01
▪	Avtal om slutliga kostnaden	Brf / Turessons Bygg i Varberg	2020-05-25
▪	Mäklarintyg	Varberg Falkenbergs Fastighetsbyrå	2020-05-19
▪	Låneoffert	Varbergs Sparbank	2020-05-27
▪	Revers	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-25
▪	Revers	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-26
▪	Värmeberäkning	Jan Sund Varberg Energi	2018-11-05
▪	Garantiutfästelse om osålda ***	Varbergskaninen Invest AB / **	2018-11-27
▪	Mejlkonversation om ****	Varbergs Stenfastigheter / PwC / Wåhlins	2018-12-05
▪	Avtak, friköp av parkerings-*****	Varbergskaniniens Projekt AB/ Varbergs k:n	2019-01-22

*1 ej påskrivet

*2 Varbergskaninen Projekt AB

*3 lägenheter

*4 föreningens status som äkta / oäkta bostadsföretag

*5 totalentreprenad

*6 platser, Kaninen 1

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Varbergskaninen** (org. nr. 769636-6025), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har genomförts den 2 juni 2020.

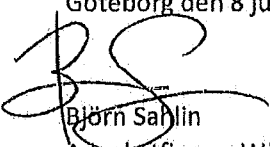
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 8 juni 2020



Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-05-19
Stadgar	Brf	2018-08-16, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-06-01
Fastighetsutdrag	Infotorg BIsnode	2020-06-01
Aktieöverlåtelseavtal	Varbergskaninen Invest AB / Brf	2018-10-25
Köpebrev	Varbergskaninen Bostads AB / Brf	2018-10-26
Beställning totalentreprenadavtal	Brf / Turessons Bygg i Varberg AB	2019-01-17
Avtal om projekt- och byggledning	Brf / Varbergskaninen Projekt AB	2018-12-19
Avtal om slutlig kostnad	Brf / Turessons Bygg i Varberg AB	2020-05-25
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2018-12-01
Beslut om bygglov	Varbergs kommun	2019-01-31
Situationsplan	Semrén & Månsson	2018-09-07
Ritningar	Semrén & Månsson	2018-09-07
Detaljplan	Varbergs kommun	2018-03-01
Prospekt	Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå	odaterad
Låneoffert	Varbergs Sparbank	2020-05-27
Garantiutfästelse osålda lgh samt kostnader	Varbergskaninen Invest AB / Varbergskaninen Projekt AB	2018-11-27
Intyg från KA ang. byggets skede	CB Konsult AB, KA	2020-05-29
Värdeutlåtande från mäklare	Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå	2020-05-19
Avtal om friköp parkeringar	Varbergs kommun / Varbergskaninen Projekt AB	2019-01-22

Ekonomiska plan för Brf Varbergskaninen Varbergs kommun

ORG NR 769636-6025

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	9-10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Avskrivningsplan	13
I. Särskilda förhållanden	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2018-08.16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas i juni, dock tidigast då den ekonomiska planen blivit registrerad. Inflyttning sker från 2020-07-04.

Bostadsrättsföreningen kommer att bli ett äkta bostadsföretag, dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Per dags dato har förhandsavtal tecknats avseende 23 av totalt 25 stycken lägenheter.

Avtal om slutlig kostnad har tecknats med totalentreprenören 2020-05-25 och är därmed känd och överensstämmer med denna ekonomiska plan. Efter det att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, kommer upplåtelseavtal tecknas och återstående insats betalas av köpare i samband med inflyttning.

En extra stämma kommer att hållas i anslutning till slutbesiktning. Vid denna stämma kommer den definitiva slutkostnaden för projektet presenteras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt, på entreprenadavtal och övriga kostnader enligt bygg- och projektledningsavtal.

Bostadsrättsföreningens skattemässiga fastighetsvärde fördelas enligt följande:

Mark: 17 000 000 kr

Byggnad: 70 000 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2020.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad där bostadsrättsföreningen är beställare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten av Varbergskaninen Bostads AB, ett bolag som Bostadsrättsföreningen köpte från Varbergskaninen Invest AB. Fastigheten Kaninen 1 utgjorde bolagets enda tillgång. Skulle bostadsrättsföreningen i framtiden upphöra med all verksamhet och avyttra fastigheten kan skatt uppkomma till följd av tidigare fastighetsförvärv.

Bostadsrättsföreningen har bildat det helägda dotteraktiebolaget, Varbergskaninen Garage AB, till vilket bostadsrättsföreningen momspliktigt blockuthyr samtliga parkeringsplatserna i det underjordiska garaget. Varbergskaninen Garage AB hyr i sin tur ut respektive plats till bostadsrättsinnehavarna. Aktiebolaget avses skötas och förvaltas av bostadsrättsföreningens förvaltare, och bolagets styrelse avses ha samma representation som bostadsrättsföreningens styrelse.

Varbergskaninen Invest AB och Varbergskaninen Projekt AB svarar solidariskt efter tillträdesdag för de årsavgifter som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter, dock senast dagen för utbetalning av den slutgiltiga finansieringen, förvärvar Varbergskaninen Invest AB/Varbergskaninen Projekt AB, eller annat bolag i dennes koncern de sålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5 § 2 p bostadsrättslagen, har lämnats genom Gar-Bo.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Varberg Kaninen 1
Adress:	Engelbrektsgatan 16 A-B/Sveagatan 13, 432 42 Varberg
Tomternas areal:	980 m ²
Lägenhetsarea:	1 540 m ² BOA (Enligt svensk standard SS21054:2009). Mätning på ritning.
Antal bostadslägenheter:	25 stycken
Antal garageplatser:	17 stycken
Antal markparkeringar:	2 stycken
Tomtmark, parkering och förråd:	Till varje lägenhet hör balkong/terrass alternativt uteplats som framgår på bofaktablad, samt enligt upplåtelseavtal. Varje lägenhet har rätt att nyttja ett av föreningens lägenhetsförråd i källaren utan tillkommande avgift.
Husets utformning:	En huskropp i fyra plan med inredd vind fördelat på två trapphus med entré från Engelbrektsgatan. Huset byggs med underjordiskt parkeringsgarage och källare där källarförråd, barnvagnsförråd teknikrum etcetera återfinns. Komplementbyggnad på östersidan om bostadshuset som rymmer avfallshantering och väderskyddade cykelparkeringar. Längs med Engelbrektsgatan på husets norrsida skapas en förmark i gatunivå som används för passage till bostadsentréerna, cykelparkering samt handikapparkering. På den gemensamma gården mot söder finns utrymme för grillplats, lek, odlingslådor och cykelmek samt de privata uteplatserna till lägenheterna i markplan. Genom låga tegelmurar och planteringar skapas en naturlig gräns mellan det privata och publika.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Föreningen har ett gemensamt abonnemang. Vattenförbrukning ingår i månadsavgiften. Förberett för framtida eventuell separat mätning i varje lägenhet. (Stadgeändring krävs).
Värmeanläggning:	Fjärrvärme.
Sophantering:	Gemensam sophantering i miljöhus.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.
Låsanordning:	Säkerhetslås i lägenhetsdörr. Passersystem till allmänna utrymmen.
TV/Telefon/Bredband:	Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.
Parkering:	Underjordiskt parkeringsgarage med 17 stycken parkeringsplatser. Dessa parkeringar blockuthyrs till föreningens dotterbolag Varbergskaninen Garage AB, vilket i sin tur hyr ut respektive parkering till bostadsrättsinnehavarna. Därtill finns två stycken markparkeringar som

föreningen hyr ut till bostadsrättsinnehavare. Uthyrningen innebär att föreningen är registrerad för moms.

Detaljplan: Lagakraftvunnen 2018-04-03

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2020
Grundläggning:	Garage/källare av betong.
Stomme:	Betong
Bjälklag	Betong
Trappa:	Betongtrappa med terrazzo
Hiss:	En hiss i vardera trapphus
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med mineralullsisolering. Luftad tegelfasad.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Rumsskiljande väggar:	Betong alt. träregelstomme med gipsskivor.
Yttertak:	Bandfalsad plåt
Fasad:	Tegel
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster med isolerglas.
Balkonger:	Betongplattor med räcken av stål/aluminium.
Terrasser:	Lägenheterna 1,1301, 1-1401, 2-1401: Betongplattor med golv av klinker. Räcken av stål/aluminium och glas.
Uteplatser markplan:	Stenlagd uteplats med teglad sarg och spaljé av trä på kortsidorna.
Värme:	Fjärrvärme med radiatorer, värmeväxlare i ventilationsaggregat. Elburen golvvärme i badrummen samt handdukstork som är kombinerad vatten- och elburen.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Fiberanslutning:	Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inrede
Hall	Klinker/Parkett	Målat	Målat	Hatthylla, garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksskåp, bänkskiva, diskho, kyl, frys, diskmaskin, spis, ugn, micro, kolfilterfläkt
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	

Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober
WC/Bad	Klinker	Kakel	Målat	WC, dusch med duschvägg, spegelskåp, tvättställ m kommod överskåp, bänkskiva, tvättmaskin, torktumlare.

* Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr) (kr/m ² BOA)	
Fastighetsförvärv, mark	28 197 975	18 309
Husentreprenadkostnad inklusive moms	45 500 000	29 544
Entreprenad garage	4 250 000	2 760
Byggherrekostnader enligt projekt- och bygglidningsavtal med Varbergskaninen Projekt AB (finansiering, projektledning, kontroll, besiktning, ansl. avg. mm samt säkerhet och garantier för projektets fullföljande)	8 900 000	5 779
Finansieringsreserv	144 025	94
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	86 992 000	56 485

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar

C. NYCKELTAL PER KVM BOA

Anskaffningskostnad	56 485
Insatser	46 485
Föreningslån	9 999
Totala årliga kostnader	638
. Varav kapitalkostnader	274
. Varav avsättning underhållsfond	67
. Varav driftskostnader	297
Intäkter bostäder	584
Intäkter parkeringar och garage	72
Kassaflöde/betalningsnetto	66

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas/har upptagits för fastighetens finansiering.

Vid slutlig placering av lånen, kan annan bindningstid och fördelning bli aktuell

Årliga kostnader avser kostnader år 1 efter placering av lån.

För avsättningar avser det dock år 1 efter respektive tillträdesdag.

Säkerhet för lånet är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kr/m ² BOA	Bundet (år)	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad *) (kr)
Lån	5 000 000		1	1,78	89 000		89 000
Lån	5 000 000		3	1,68	84 000		84 000
Lån	5 400 000		5	1,75	94 500	154 000	248 500
Lån					0		0
					0		0
Summa	15 400 000	9 999			267 500	154 000	421 500
Insatser	71 592 000	46 485					
Summa Finansiering	86 992 000						
Summa Nettokapitalkostnad år 1							
				varav amortering	154 000		421 500

*) Utöver detta belopp tillkommer de årliga bokföringsmässiga, ej likviditetspåverkande avskrivningarna på byggnadsvärdet 59 000 000 kr.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar inom ramen för K3 regelverket vilket ger ett snitt om 1,3 % per år, dvs ca 77 år

Amorteringen motsvarar 1,0% av lånebeloppet.

NettokapitalkostnadKr/m² BOA

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

421 500

274

AvsättningarAvsättning till fastighetsunderhåll
min 0,3% av taxeringsvärde

103 200

67

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	42 500	28
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel (trappstäd red separat)	28 350	18
Städning	53 900	35
Reparation och underhåll	30 000	19
Arvode till styrelse och revisorer	15 000	10
Föreningens administration	7 000	5
Vattenförbrukning	65 000	42
Uppvärmning	95 000	62
Fastighetsel	30 000	19
Renhållning	20 000	13
Snöröjning och sandning	10 000	6
Sotning	5 000	3
Trädgårdsskötsel	10 000	6
Försäkringar	10 000	6
Kabel-TV	10 000	6
Fastighetsskatt garage	6 280	4
Diverse/reserv	20 000	13
Summa Driftskostnader*, kr	458 030	297

Övriga kostnader**Summa beräknade årliga kostnader**

982 730

638

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.
Taxeringsvärde är ej fastställt. Beräknas uppgå till ca 34,4 Mkr, varav bostäder 33,8 Mkr och lokaler (garage 628 tkr).
Kommunal fastighetsavgift 2020 beräknas till 1 429 kr/gh innan avgiftsbefrielse enligt ovan.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för hushållsel, bredbandstjänster och TV-kanaler.
Kostnaden för hushållsel beräknas till ca 400 kr/mån för en normalförbrukning.
Kostnaden för bredband & TV varierar efter utbud och individuellt valda abonnemang.

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Kr/m² BOA

Arsavgifter	900 000	584
Hysesintäkter 2 st. parkeringsplatser	8 400	5
Hysesintäkter 17 st. garageplatser	102 000	66
(De 17 st garageplatserna blockuthyrs till Varbergskaninen Garage AB)		

Summa beräknade årliga intäkter

1 010 400

Adress	Lgh RoK	Lgh nr	Yta (m2)	Vån	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Månads avg (kr).	Andelstal
16 A	2	1-1001	51,5	10	2 317 000	31 322	2 610	3,480%
16 A	2	1-1002	55	10	2 475 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1003	35,1	10	1 250 000	23 729	1 977	2,637%
16 A	3	1-1101	72	11	3 250 000	40 813	3 401	4,535%
16 A	2	1-1102	55	11	2 575 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1103	35,1	11	1 400 000	23 729	1 977	2,637%
16 A	3	1-1201	72,2	12	3 350 000	40 906	3 409	4,545%
16 A	2	1-1202	55	12	2 650 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1203	35,3	12	1 500 000	23 822	1 985	2,647%
16 A	3	1-1301	72,2	13	3 450 000	40 906	3 409	4,545%
16 A	2	1-1302	70,4	13	3 500 000	40 072	3 339	4,452%
16 A	3	1-1401	85,6	14	4 300 000	47 110	3 926	5,234%
16 B	2alt3	2-1001	74,5	10	3 450 000	41 971	3 498	4,663%
16 B	1	2-1002	30,1	10	1 450 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	2alt3	2-1003	74,7	10	3 450 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1101	85,1	11	3 750 000	46 878	3 907	5,209%
16 B	1	2-1102	30,1	11	1 450 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	2alt3	2-1103	74,7	11	3 450 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1201	85,5	12	3 850 000	47 063	3 922	5,229%
16 B	1	2-1202	30,2	12	1 500 000	21 461	1 788	2,385%
16 B	2alt3	2-1203	74,7	12	3 525 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1301	85,1	13	3 950 000	46 878	3 907	5,209%
16 B	1	2-1302	30,1	13	1 550 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	3	2-1303	74,7	13	3 600 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3	2-1401	96,2	14	4 600 000	52 017	4 335	5,780%

SUMMA			1540,1		71 592 000	900 000	75 000	100,00%
--------------	--	--	---------------	--	-------------------	----------------	---------------	----------------

Lägenhetsarea BOA enligt svensk standard SS21054:2009

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för eget abonnemang av hushållsel och eventuella bredbands-, TV- och

F. EKONOMISK PROGNOSE

År		1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter									
Årsavgifter/m2		584	596	608	620	633	645	712	787
Årsavgifter	2	% ökn	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095
Parkering	2	% ökn	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	121 891	134 577
Fast-skatt lok.hyra	0	% ökn	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkt	0	%	0						
Summa			1 010 400	1 030 608	1 061 220	1 072 245	1 093 689	1 115 563	1 231 672
Kostnader									
Räntekostnader	1,74	%	267 500	264 772	262 098	259 423	256 749	254 074	240 702
Avskrivning enl plan		%	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000
Avsättningar	2	% ökn	103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	125 800
Fastighetsskatt			6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655
Driftskostnader	2	% ökn	451 750	460 785	470 001	479 401	488 989	498 769	550 681
Summa			1 598 730	1 607 227	1 616 001	1 625 005	1 634 242	1 643 718	1 694 838
Resultat^{*)}			-588 330	-576 619	-564 781	-552 760	-540 553	-528 154	-463 166
Ack resultat			-588 330	-1 164 949	-1 729 730	-2 282 491	-2 823 043	-3 351 198	-5 784 474
Återf. avsättning			103 200	105 264	107 369	109 517	111 707	113 941	125 800
Återf. avskrivn.			770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000	770 000
Amort.	1,00	%	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000
Extra amortering									
Betalningsnetto			130 870	144 645	158 588	172 756	187 154	201 787	278 634
Kassa ^{**)}			274 895	419 540	578 128	750 884	938 039	1 139 825	2 391 362
Taxeringsvärde ^{***)}	2	% ökn	34 428 000	35 116 580	35 818 891	36 535 269	37 265 974	38 011 294	41 967 540
varv bostäder			33 800 000	34 476 000	35 165 520	35 868 830	36 586 207	37 317 931	41 202 011
lokaler			628 000	640 580	653 371	666 439	679 767	693 363	765 528
Fast-avg. bost		%	0	0	0	0	0	0	49 043
Fast-skatt lok	1,00	%	6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655
Sum fast-avgift/skatt			6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655

^{*)}Negativt resultat uppkommer eftersom att inte hela avskrivningen ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock ej föreningens likviditet.

^{**)} "Kassa" innehåller finansieringsreserven

^{***)} Taxeringsvärde ej beräknat. Fastighetsavgift 1 429 kr/lgh år 1 uppräknas med inflationen. Avgiftsbefrielse bostäder de första 15 åren.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om: (kr/m ²)								
Antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	584	596	608	620	633	645	712	787
2 Antagen räntenivå + 1% *)	684	695	706	717	729	740	802	872
3 Antagen räntenivå + 2% *)	784	794	804	814	825	835	892	957
4 Antagen räntenivå + 3% *)	884	893	902	911	921	930	982	1 042
5 Antagen räntenivå - 1% *)	484	497	510	523	537	550	622	702
Antagen räntenivå och								
6 Antagen inflationsnivå + 1%	584	599	614	629	645	661	749	849
7 Antagen inflationsnivå + 2%	584	602	620	639	658	678	789	920

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättats.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

*) Förändringen i avgift avser endast den matematiska förändringen beräknad såsom skillnaden mellan initial räntenivå och ny antagen räntenivå, oaktat eventuella övriga "driftöverskott" vilket i praktiken kan innebära att avgiftens förändring inte behöver bli så stor som ovan redovisat.

Brf Varbergskaninen, Varberg

Avskrivningsplan från och med år 2020. Metod K3

Avskrivningsunderlag; 59 000 000

År	År	Procent	Årlig avskrivning	Ack.Avskrivning	Utg.restvärde
1	2020	1,3%	770 000	770 000	58 230 000
77	2097	1,3%	770 000	59 290 000	0

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Eget abonnemang för hushållsel, bredbandstjänster, telefoni och kabel-TV tillkommer, liksom hyra av parkering och garage. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, balkonger, uteplatser och upplåten trädgård i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garanti-arbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
6. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
7. Bostadsrättshavare skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Varberg 2020- -

Martin Dahllöf

Susan Turnsek Dahllöf

Robert Käll