

BRF VARVET

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET

Organisationsnummer: 769633-5475

Kommun: Malmö

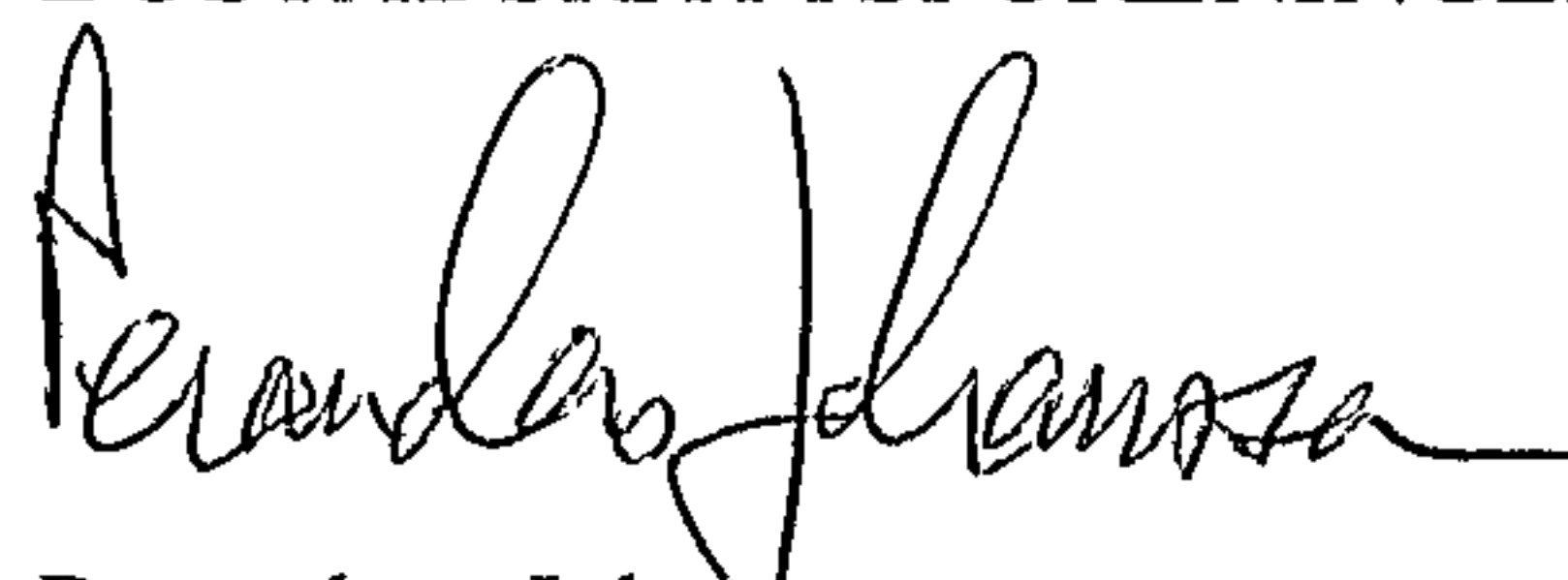
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

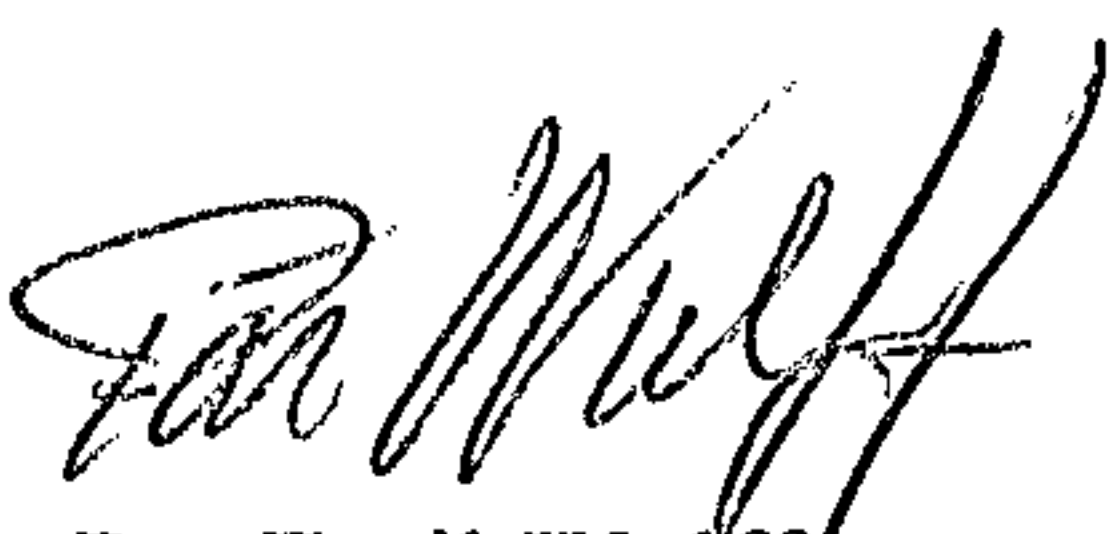
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2018-12-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARVET


Peranders Johansson


Kim Hansson


Pär Emil Wulff

BRF VARVET**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Varvet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra ett bostadshus innehållande sammanlagt 133 lägenheter, samt en gästlägenhet, två uthyrningslokaler och garage på fastigheten Skåneland 3, Malmö.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 133 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q1 2019 och avslutas under Q4 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna pågår och beräknas avslutas 2019-11-30.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-11-09 samt ändring av totalentreprenadkontrakt dat 2018-12-06. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2016-11-17

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Säkerhet för återbetalning av förskott har utfärdats av Gar-Bo Försäkring AB till ett belopp av 13 300 000 kr.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Skåneland 3, Malmö
Adress:	Lilla Varvsgatan, Östra Varvsgatan, Lägatan
Tomtens areal:	ca 2 696 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 923 kvm
Lokalarea:	ca 93 kvm
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i sju våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	133 st

Parkering

39 garageplatser varav 2 handikapplatser

Uthyrningslokaler

Föreningen har två (ca 93 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet. En lokal planeras för café och en planeras för kontor. Andra användningsområden som tex butik kan bli aktuella men kräver då nytt bygglov.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Inga servitut avser belasta fastigheten

BRF VARVET**Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende:

Parkerings- och kommunikationsytor samt dagvattenanläggning öster om föreningens fastighet samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen/arna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Områdena som skall utgöra kommunikationsytor och gästparkeringsplatser

kommer att nyttjas av Säljaren eller annan byggherre för etablering vid byggnation av grannfastighet.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

JM AB har rätt att vederlagsfritt använda Fastigheten som utställningsobjekt

och referens, till och med tre (3) år efter godkänd slutbesiktning. Trädgård, källare, trapphus samt tillträdesvägar kan komma att användas och visas upp.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gästlägenhet

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, rullstolsförråd, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Stödpålar av betong under bottenplatta av betong

Stomme: Betong, ståpelare i fasad

Ytterväggar: Utfackningselement med fasadtegel

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Takpapp. Delar av tak är belagda med Sedum.

Trappor: Betong. Räcken och handledare av målat stål.

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger: Prefabricerade av betong. Räcken av stål

BRF VARVET

Entrépartier: Aluminium
 Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Badkar alt. duschskärm Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin (i alla 1or och vissa 2or) Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF VARVET***Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler***

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för pentry
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	WC-stol Tvättställ

Kortfattad rumsbeskrivning, gästlägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lägenhet	Parkett	Målat	Grängat	Pentry
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol Tvättställ Dusch

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 475 400 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 475 400 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler och garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019 - 2021, värdeområde 1280030

Taxeringsvärde bostäder ca 286 100 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 2 200 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 900 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	35 000 000	1	3,30%	1 155 000	24 500	1 179 500
Bottenlån	36 500 000	3	3,40%	1 241 000	25 550	1 266 550
Bottenlån	35 000 000	5	3,90%	1 365 000	24 500	1 389 500
Amortering utöver avtal					266 450	266 450
S:a lån	106 500 000			3 761 000	341 000	4 102 000
Insatser	175 227 000					
Upplåtelseavgifter	193 673 000					
S:a finansiering	475 400 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) 4 102 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,53%
- Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 615 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 33 kr/kvm 297 528

BRF VARVET

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	152 950	
Styrelsearvode	40 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	46 000	
Vattenavgifter	470 000	
Värmeavgifter	400 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	440 000	
Sophämtning och källsortering	130 000	
Teknisk förvaltning c)	250 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning - Stickgata e)	7 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	351 120	
Försäkringar	40 000	
Väderprognosstyrning	35 000	
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour	60 000	
Summa driftskostnader		2 447 070

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	39 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	22 000	
		61 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 907 598
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 177 153 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 7000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 923 kvm		5 717 125
Årsavgift bredband			351 120
Årsavgift varmvatten			177 153
Hyra uthyrningslokaler *)	93 kvm	1 600 kr/kvm och år	148 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			22 000
Hyra garage	39 st	1 050 kr/plats och mån	491 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 907 598
--	------------------

BRF VARVET

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2018121711441



LÄGENHETSTABELL

BRF VARVET

Vän. plan	Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	BREDBAND ⁴⁾	exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁵⁾				
													per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr
						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1	11001	52	2 RK	M	0,6260%	1 097 000	953 000	2 050 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
1	11002	55	2 RK	M	0,6477%	1 135 000	865 000	2 000 000	37 032	3 086	2 640	220	39 672	3 306		1 199
2	11101	96	4 RK		0,9896%	1 734 000	2 016 000	3 750 000	56 575	4 715	2 640	220	59 215	4 935		1 752
2	11102	52	2 RK		0,6260%	1 097 000	1 003 000	2 100 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
2	11103	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 308 000	2 800 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277		1 420
3	11201	96	4 RK		0,9896%	1 734 000	2 216 000	3 950 000	56 575	4 715	2 640	220	59 215	4 935		1 752
3	11202	52	2 RK		0,6260%	1 097 000	1 053 000	2 150 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
3	11203	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 408 000	2 900 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277		1 420
4	11301	96	4 RK		0,9896%	1 734 000	2 366 000	4 100 000	56 575	4 715	2 640	220	59 215	4 935		1 752
4	11302	52	2 RK		0,6260%	1 097 000	1 103 000	2 200 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
4	11303	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 508 000	3 000 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277		1 420
5	11401	96	4 RK		0,9896%	1 734 000	2 516 000	4 250 000	56 575	4 715	2 640	220	59 215	4 935		1 752
5	11402	52	2 RK		0,6260%	1 097 000	1 153 000	2 250 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
5	11403	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 608 000	3 100 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277		1 420
6	11501	96	4 RK		0,9896%	1 734 000	2 666 000	4 400 000	56 575	4 715	2 640	220	59 215	4 935		1 752
6	11502	52	2 RK		0,6260%	1 097 000	1 203 000	2 300 000	35 792	2 983	2 640	220	38 432	3 203		1 199
6	11503	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 708 000	3 200 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277		1 420
7	11601	125	4 RK		1,2007%	2 104 000	5 396 000	7 500 000	68 647	5 721	2 640	220	71 287	5 941		1 752
7	11602	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	2 178 000	3 300 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199
1	21001	71	3 RK	M	0,7933%	1 390 000	910 000	2 300 000	45 351	3 779	2 640	220	47 991	3 999		1 420
1	21002	93	4 RK	M	0,9679%	1 696 000	1 804 000	3 500 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831		1 752
2	21101	74	3 RK		0,8149%	1 428 000	1 172 000	2 600 000	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103		1 420
2	21102	33	1 RK		0,4731%	829 000	121 000	950 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474		941
2	21103	80	3 RK		0,8589%	1 505 000	1 195 000	2 700 000	49 104	4 092	2 640	220	51 744	4 312		1 420
3	21201	74	3 RK		0,8149%	1 428 000	1 272 000	2 700 000	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103		1 420
3	21202	33	1 RK		0,4731%	829 000	171 000	1 000 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474		941
3	21203	80	3 RK		0,8589%	1 505 000	1 295 000	2 800 000	49 104	4 092	2 640	220	51 744	4 312		1 420
4	21301	74	3 RK		0,8149%	1 428 000	1 372 000	2 800 000	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103		1 420
4	21302	33	1 RK		0,4731%	829 000	221 000	1 050 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474		941
4	21303	80	3 RK		0,8589%	1 505 000	1 395 000	2 900 000	49 104	4 092	2 640	220	51 744	4 312		1 420
5	21401	74	3 RK		0,8149%	1 428 000	1 472 000	2 900 000	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103		1 420
5	21402	33	1 RK		0,4731%	829 000	271 000	1 100 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474		941
5	21403	80	3 RK		0,8589%	1 505 000	1 495 000	3 000 000	49 104	4 092	2 640	220	51 744	4 312		1 420
6	21501	74	3 RK		0,8149%	1 428 000	1 572 000	3 000 000	46 591	3 883	2 640	220	49 231	4 103		1 420
6	21502	33	1 RK		0,4731%	829 000	321 000	1 150 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474		941
6	21503	80	3 RK		0,8589%	1 505 000	1 595 000	3 100 000	49 104	4 092	2 640	220	51 744	4 312		1 420
7	21601	94	4 RK		0,9753%	1 709 000	3 291 000	5 000 000	55 759	4 647	2 640	220	58 399	4 867		1 752
1	31001	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	590 000	1 700 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199
1	31002	53	2 RK	M	0,6335%	1 110 000	940 000	2 050 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199
2	31101	46	2 RK		0,5821%	1 020 000	630 000	1 650 000	33 280	2 773	2 640	220	35 920	2 993		1 199
2	31102	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	790 000	1 900 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199
2	31103	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	940 000	2 050 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199

LÄGENHETSTABELL

BRF VARVET

Vän. plan	Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT			
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	kr				kr	kr	LGH	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	kr
2	31104	86	3 RK		0,9023%	1 581 000	1 319 000	2 900 000	51 583	4 299	2 640	220	54 223	4 519		1 420		
2	31105	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	728 000	1 850 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
3	31201	46	2 RK		0,5821%	1 020 000	680 000	1 700 000	33 280	2 773	2 640	220	35 920	2 993		1 199		
3	31202	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	840 000	1 950 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
3	31203	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	990 000	2 100 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
3	31204	86	3 RK		0,9023%	1 581 000	1 519 000	3 100 000	51 583	4 299	2 640	220	54 223	4 519		1 420		
3	31205	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	878 000	2 000 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
4	31301	46	2 RK		0,5821%	1 020 000	730 000	1 750 000	33 280	2 773	2 640	220	35 920	2 993		1 199		
4	31302	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	890 000	2 000 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
4	31303	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	1 040 000	2 150 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
4	31304	86	3 RK		0,9023%	1 581 000	1 619 000	3 200 000	51 583	4 299	2 640	220	54 223	4 519		1 420		
4	31305	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	928 000	2 050 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
5	31401	46	2 RK		0,5821%	1 020 000	780 000	1 800 000	33 280	2 773	2 640	220	35 920	2 993		1 199		
5	31402	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	940 000	2 050 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
5	31403	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	1 090 000	2 200 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
5	31404	86	3 RK		0,9023%	1 581 000	1 719 000	3 300 000	51 583	4 299	2 640	220	54 223	4 519		1 420		
5	31405	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	978 000	2 100 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
6	31501	46	2 RK		0,5821%	1 020 000	830 000	1 850 000	33 280	2 773	2 640	220	35 920	2 993		1 199		
6	31502	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	990 000	2 100 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
6	31503	53	2 RK		0,6335%	1 110 000	1 140 000	2 250 000	36 216	3 018	2 640	220	38 856	3 238		1 199		
6	31504	86	3 RK		0,9023%	1 581 000	1 819 000	3 400 000	51 583	4 299	2 640	220	54 223	4 519		1 420		
6	31505	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 028 000	2 150 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
7	31601	85	3 RK		0,8954%	1 569 000	2 531 000	4 100 000	51 192	4 266	2 640	220	53 832	4 486		1 420		
7	31602	107	4 RK		1,0700%	1 875 000	3 325 000	5 200 000	61 176	5 098	2 640	220	63 816	5 318		1 752		
1	41001	70	3 RK	M	0,7858%	1 377 000	1 273 000	2 650 000	44 927	3 744	2 640	220	47 567	3 964		1 420		
1	41002	64	2 RK		0,7276%	1 275 000	1 175 000	2 450 000	41 599	3 467	2 640	220	44 239	3 687		1 199		
1	41003	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 128 000	2 250 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
1	41004	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	928 000	2 050 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
2	41101	93	4 RK		0,9679%	1 696 000	2 304 000	4 000 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831		1 752		
2	41102	78	3 RK		0,8440%	1 479 000	1 371 000	2 850 000	48 255	4 021	2 640	220	50 895	4 241		1 420		
2	41103	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 128 000	2 250 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
2	41104	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 128 000	2 250 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
3	41201	93	4 RK		0,9679%	1 696 000	2 404 000	4 100 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831		1 752		
3	41202	78	3 RK		0,8440%	1 479 000	1 571 000	3 050 000	48 255	4 021	2 640	220	50 895	4 241		1 420		
3	41203	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 178 000	2 300 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
3	41204	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 178 000	2 300 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
4	41301	93	4 RK		0,9679%	1 696 000	2 504 000	4 200 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831		1 752		
4	41302	78	3 RK		0,8440%	1 479 000	1 671 000	3 150 000	48 255	4 021	2 640	220	50 895	4 241		1 420		
4	41303	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 228 000	2 350 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
4	41304	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 228 000	2 350 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271		1 199		
5	41401	93	4 RK		0,9679%	1 696 000	2 604 000	4 300 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831		1 752		
5	41402	78	3 RK		0,8440%	1 479 000	1 771 000	3 250 000	48 255	4 021	2 640	220	50 895	4 241		1 420		

LÄGENHETSTABELL

BRF VARVET

Vän. plan	Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT			
		Storlek ²⁾	AVGIFT				UPPLÅTELSE-	LGH	BREDBAND ⁴⁾	exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁵⁾				
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm			%	kr	kr	kr	kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	kr		
5	41403	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 278 000	2 400 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271	1 199
5	41404	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 278 000	2 400 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271	1 199
6	41501	93	4 RK		0,9679%	1 696 000	2 704 000	4 400 000	55 335	4 611	2 640	220	57 975	4 831	1 752
6	41502	78	3 RK		0,8440%	1 479 000	1 871 000	3 350 000	48 255	4 021	2 640	220	50 895	4 241	1 420
6	41503	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 328 000	2 450 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271	1 199
6	41504	54	2 RK		0,6403%	1 122 000	1 328 000	2 450 000	36 607	3 051	2 640	220	39 247	3 271	1 199
7	41601	102	4 RK		1,0335%	1 811 000	4 789 000	6 600 000	59 087	4 924	2 640	220	61 727	5 144	1 752
7	41602	87	3 RK		0,9097%	1 594 000	3 306 000	4 900 000	52 007	4 334	2 640	220	54 647	4 554	1 420
1	51001	92	4 RK	M	0,9605%	1 683 000	2 717 000	4 400 000	54 911	4 576	2 640	220	57 551	4 796	1 752
2	51101	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 258 000	2 750 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277	1 420
2	51102	33	1 RK		0,4731%	829 000	421 000	1 250 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474	941
2	51103	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 109 000	2 550 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
3	51201	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 458 000	2 950 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277	1 420
3	51202	33	1 RK		0,4731%	829 000	521 000	1 350 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474	941
3	51203	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 359 000	2 800 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
4	51301	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 558 000	3 050 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277	1 420
4	51302	33	1 RK		0,4731%	829 000	571 000	1 400 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474	941
4	51303	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 459 000	2 900 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
5	51401	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 658 000	3 150 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277	1 420
5	51402	33	1 RK		0,4731%	829 000	621 000	1 450 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474	941
5	51403	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 559 000	3 000 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
6	51501	79	3 RK		0,8515%	1 492 000	1 758 000	3 250 000	48 679	4 057	2 640	220	51 319	4 277	1 420
6	51502	33	1 RK		0,4731%	829 000	671 000	1 500 000	27 048	2 254	2 640	220	29 688	2 474	941
6	51503	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 659 000	3 100 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
7	51601	111	5 RK		1,1134%	1 951 000	4 949 000	6 900 000	63 655	5 305	2 640	220	66 295	5 525	2 083
1	61001	75	3 RK	M	0,8224%	1 441 000	1 109 000	2 550 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
1	61003	82	3 RK	M	0,8732%	1 530 000	1 170 000	2 700 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420
2	61101	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 309 000	2 750 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
2	61102	32	1 RK		0,4657%	816 000	384 000	1 200 000	26 624	2 219	2 640	220	29 264	2 439	941
2	61103	82	3 RK		0,8732%	1 530 000	1 370 000	2 900 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420
2	61104	61	2 RK		0,7059%	1 237 000	1 113 000	2 350 000	40 360	3 363	2 640	220	43 000	3 583	1 199
3	61201	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 409 000	2 850 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
3	61202	32	1 RK		0,4657%	816 000	434 000	1 250 000	26 624	2 219	2 640	220	29 264	2 439	941
3	61203	82	3 RK		0,8732%	1 530 000	1 570 000	3 100 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420
3	61204	61	2 RK		0,7059%	1 237 000	1 213 000	2 450 000	40 360	3 363	2 640	220	43 000	3 583	1 199
4	61301	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 509 000	2 950 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
4	61302	32	1 RK		0,4657%	816 000	484 000	1 300 000	26 624	2 219	2 640	220	29 264	2 439	941
4	61303	82	3 RK		0,8732%	1 530 000	1 670 000	3 200 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420
4	61304	61	2 RK		0,7059%	1 237 000	1 263 000	2 500 000	40 360	3 363	2 640	220	43 000	3 583	1 199
5	61401	75	3 RK		0,8224%	1 441 000	1 609 000	3 050 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
5	61402	32	1 RK		0,4657%	816 000	534 000	1 350 000	26 624	2 219	2 640	220	29 264	2 439	941
5	61403	82	3 RK		0,8732%	1 530 000	1 770 000	3 300 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420

LÄGENHETSTABELL

BRF VARVET

Vän. plan	Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	per mån	BREDBAND ⁴⁾	per mån	exkl varmvatten	per mån	
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
5	61404	61	2 RK	0,7059%	1 237 000	1 313 000	2 550 000	40 360	3 363	2 640	220	43 000	3 583	1 199
6	61501	75	3 RK	0,8224%	1 441 000	1 709 000	3 150 000	47 015	3 918	2 640	220	49 655	4 138	1 420
6	61502	32	1 RK	0,4657%	816 000	584 000	1 400 000	26 624	2 219	2 640	220	29 264	2 439	941
6	61503	82	3 RK	0,8732%	1 530 000	1 870 000	3 400 000	49 919	4 160	2 640	220	52 559	4 380	1 420
6	61504	61	2 RK	0,7059%	1 237 000	1 363 000	2 600 000	40 360	3 363	2 640	220	43 000	3 583	1 199
7	61601	55	2 RK	0,6477%	1 135 000	2 165 000	3 300 000	37 032	3 086	2 640	220	39 672	3 306	1 199
7	61602	125	4 RK	1,2007%	2 104 000	5 396 000	7 500 000	68 647	5 721	2 640	220	71 287	5 941	1 752
	Justering			-0,0007%				14				14		
	SUMMA	8 923	133	100,0000%	175 227 000	193 673 000	368 900 000	5 717 125		351 120		6 068 245		177 153

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong/er, balkong och terrass eller terrass.

Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet och förhandsavtalet. Lägenheterna 31001, 41004 & 51102 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten

1) Angiven boarea(cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF VARVET

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,53%

Taxeringsvärde FFT 2019-2021, tkr

Bostäder:	286 100	Uppräkning per år	
Garage:	3 900	2,0%	1,0%
Uthyrningslokaler:	2 200	2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033

Utbetalningar (exkl. avsättning vttre fond)

Räntor	tkr	-3 761	-3 748	-3 734	-3 717	-3 697	-3 674	-3 523	-3 308
Amorteringar	tkr	-75	-81	-89	-100	-111	-122	-202	-354
Extra amorteringar	tkr	-266	-333	-399	-461	-524	-586	-874	-1 089
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 447	-2 496	-2 546	-2 597	-2 649	-2 784	-3 074	-3 394
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-61	-62	-63	-65	-66	-67	-74	-82
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-240
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 610	-6 720	-6 831	-6 940	-7 047	-7 233	-7 747	-8 467

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	700	714	728	743	758	773	853	942
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	6 245	6 370	6 497	6 627	6 760	6 895	7 612	8 404
Övriga intäkter	tkr	662	669	676	683	690	697	732	769
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 907	7 039	7 173	7 310	7 450	7 592	8 344	9 173
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	298	319	342	370	403	359	597	706

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	298	617	959	1 329	1 732	2 091	4 554	8 298
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	298	596	894	1 192	1 490	1 788	3 278	4 768

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån år 2019 - 2021.

Basen för avskrivningen bygg (byggnad)	tkr	-2 615	-2 615	-2 615	-2 615	-2 615	-2 615	-2 615	-2 615
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 275	-2 180	-2 083	-1 982	-1 875	-1 846	-1 240	-524
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF VARVET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 610	6 720	6 831	6 940	7 047	7 233	7 747	8 467

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-10-26 ökar med 2,5%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,53%
- innehåller räntenivå per 2018-10-26	1,05%	
- och en reserv för ränteökning	2,48%	
Total ränta i finansieringsplan		3,53%

B: Om räntenivån per 2018-10-26 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	533	531	529	526	523	520	499	468
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	298	298	298	298	298	298	298	298
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-298	-319	-342	-370	-403	-359	-597	-706
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	533	510	485	454	418	459	200	60

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	24	50	77	105	135	306	519
--------------------------------	-----	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	33 425 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde ³	52 728 kr
Insats och upplåtelseavgift	41 343 kr
Lån	11 935 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	680 kr
Årsavgift varmvatten	20 kr
Driftskostnad ³	271 kr
Kassaflöde ³	33 kr
Avskrivning ³	290 kr
Fondavsättning ²	33 kr
Amortering ^{3,4}	79 kr
Fondavsättning och amortering ^{3,4}	112 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år ³	71 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 14 223 kvm
² Med kvm avses upplåten boarea samt upplåten lokalarea
³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning
⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 6 december 2018 för bostadsrättsföreningen Varvet, org. nr: 769633-5475.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

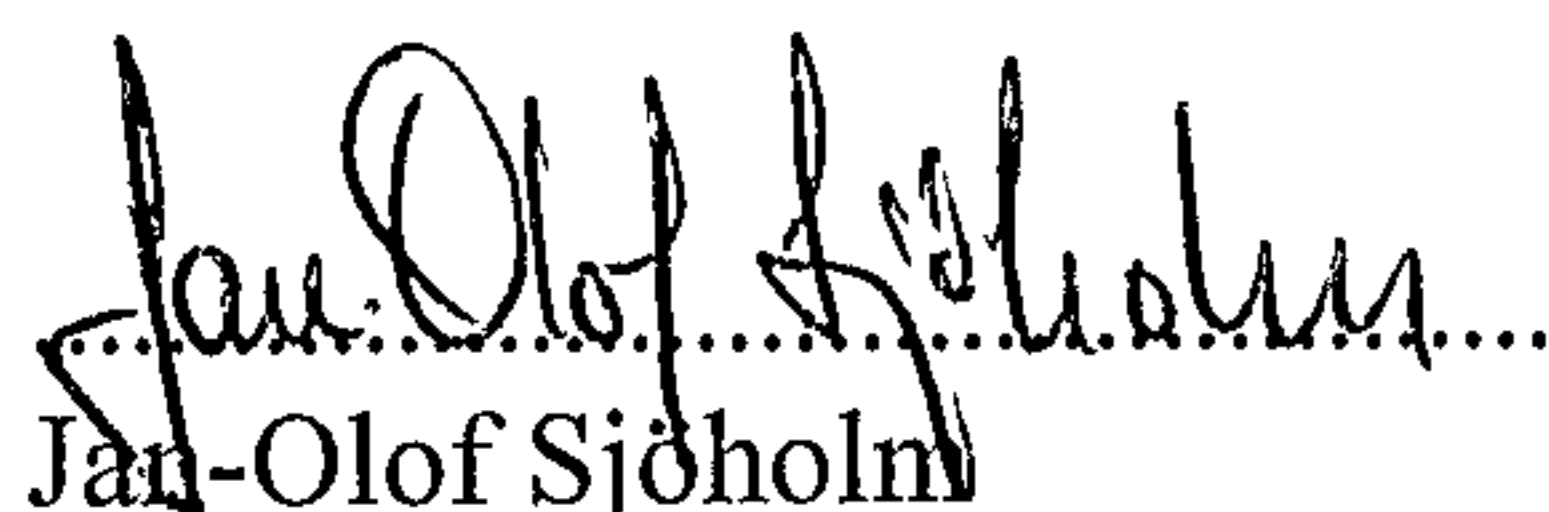
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

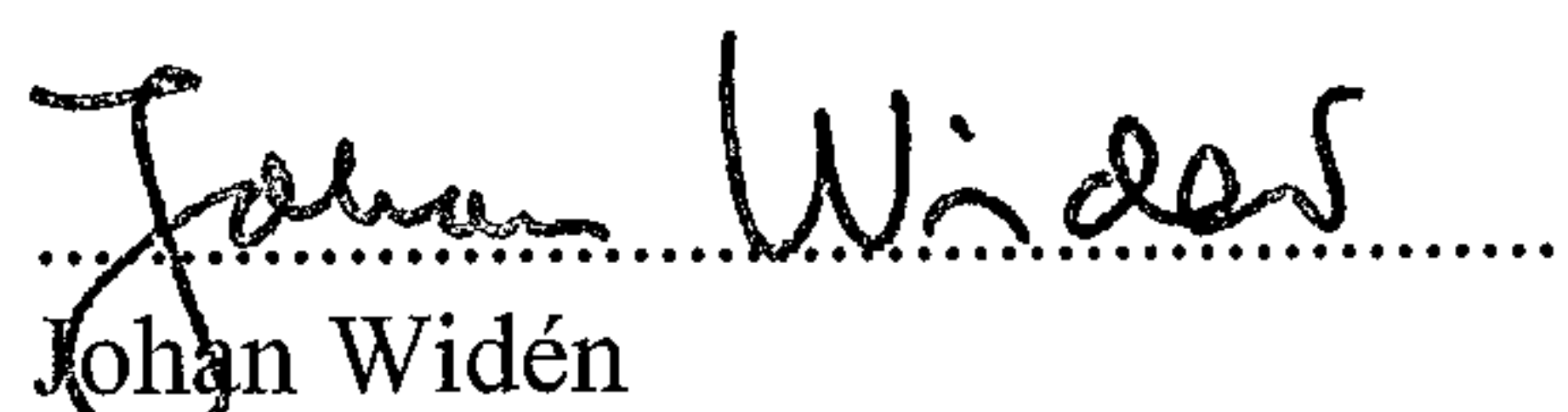
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 december 2018


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-07 för Brf Varvet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-12-15
2. Registreringsbevis	2016-12-15
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-11-09
4. Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt 2017-11-09	2018-12-06
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2017-11-09
6. Kreditoffert Handelsbanken	2016-12-15
7. Exploateringsavtal	2010-05-26
8. Utdrag från fastighetsregistret	2017-09-18
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
10. Bygglovsbeslut	206-11-17
11. Samtal med kontrollansvarig	2017-11-10
12. Bekräftelse av BTA	2017-11-02
13. Aktuella räntor per 2018-10-29	2018-10-29
14. Teknisk underhållsplan	2017-10-11

ju