

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BRF FYRSKEPPET I VARVSSTADEN**  
**MALMÖ KOMMUN**  
**Org nr: 769639-5891**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7-8
G. Nyckeltal	9
H. Ekonomisk prognos	9
I. Känslighetsanalys	10
J. Särskilda förhållanden	11
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Fyrskippet i Varvsstaden som registrerades hos Bolagsverket den 10 feb 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 103 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheterna Fyrskippet 1 och Fyrskippet 2 i Malmö kommun.

Bygglöv för Fyrskippet 1 och Fyrskippet 2 beviljades den 2021-10-20.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från november 2023 och inflyttning beräknas från mars 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen är baserade på avtal om förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Fyrskippet 1 Fastighets AB, fastigheterna Fyrskippet 1 och 2 och en pågående totalentreprenad ingick i förvärvet. Aktiebolaget Fyrskippet 1 Fastighets AB är avyttrat. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 40 000 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

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

Föreningen tillämpar regelverket K3 avseende avskrivning.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Folksam. Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

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

## B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Fyrskeppet 1 och Fyrskeppet 2
Kommun:	Malmö
Adress:	Fyrskeppsgränd 5-11, Gamla Dockan 13-15, Ångfärjekajen 12-22
Fastighetsarea:	2373 kvm
Bygglov erhöles:	den 20 oktober 2021
Antal trapphus:	4 st
Antal våningar:	14 våningar
Antal bostadslägenheter:	103 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 6949 kvm
Antal lokaler:	1 st, prel café
Lokalens totala area (LOA):	72 kvm
Utvändig markparkering:	2 st
Parkering:	Föreningens medlemmar har rätt att anvisa 42 p-platser på fastigheten Malmö Hamnen 21:149 mot ersättning i 25 år.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Servitut

Fastigheten Fyrskeppet 1 belastas av följande avtalsservitut:

Kraftledning, nätstation

### Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning:	Källare med betongplatta
Stomme:	Betong
Takstomme:	Takbjälklag av betong, ovanpå betongen uppbyggnad av takstolar av trä med råspont och papp.
Yttertak:	Sedum/papp
Fasad:	Tegel
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innervägg:	Gipsskiva på stål- alt träregelstomme, alt betongväggar
Lägenhetsskiljande vägg:	Betong
Bärande innervägg:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Entrépartier:	Entrépartier i aluminium, i portiken hus C utförs entrépartier och inglasning i ek.
Tamburdörrar:	Säkerhetsdörr
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat stål. Golv av klinker, tak med ljudabsorbenter. Digital infoskärm.
Balkonger/terrasser:	Plattor i betong, räcken av aluminium
Källare:	Betong (i källaren finns elcentral,fläktrum, rullstolsförråd och lägenhetsförråd)

### Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Ledningsägare EON, solceller hus B
Ventilation:	FTX-ventilation
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play
Hiss:	5 st

## Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering:

Teknikrum:

Cykelrum:

Utemiljö:

Takterrass:

Källare:

Miljörum i hus A

Finns i Källare under hus A, B och C

Cykelservicestation och cykelpool i hus A

Planteringar samt marktegelplattor och stenmjölsyta för gångstråk.

Gemensam takterrass i hus A

Lägenhetsförråd, teknikrum, städtrum, rullstolsförråd samt cykelparkering

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Ekparkett	Målat	Målat	Garderob enligt ritning
Vardagsrum/matrum	Ekparkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Ekparkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys alt kyl/frys, spishäll, inbyggnadsugn, fläktkåpa. Mikro som kostnadsfritt tillval.
Bad/tvätt/dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin
WC	Klinker, klinkersockel	Målat	Målat	WC-stol, vask, spegelskåp med belysning
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat	Belysning i tak, hylla med klädstång enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastigheter och aktier i Fyrskippet 1 Fastighets AB*	210 282 000 kr
Totalentreprenad	362 153 000 kr
Kassa	100 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>572 535 000 kr</b>

\* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Fyrskippet 1 Fastighets AB som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheterna Fyrskippet 1 och 2. Fastigheterna har överlåtits till föreningen och aktiebolaget har därefter avyttrats. Förvärvet har medfört en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till ca 40 000 000 kr. I samband med förvärvet har en totalentreprenad överlåtits till föreningen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt ca 229 801 000 kr.

Bostäder:	mark 59 000 000 kr
	byggnad 169 000 000 kr
Lokal:	mark 352 000 kr
	byggnad 1 449 000

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp(kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad
Lån 1	32 561 667	3 år	4,64%	162 808	1 510 861
Lån 2	32 561 667	4 år	4,51%	162 808	1 468 531
Lån 3	32 561 666	5 år	4,44%	162 807	1 445 738
<b>Summa lån</b>	<b>97 685 000</b>			<b>488 423</b>	<b>4 425 130</b>
Insatser	474 600 000				
Återbetalning av moms**	250 000				
<b>Summa Finansiering</b>	<b>572 535 000</b>				

\*\* Föreningen beräknar att få 250 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att en ökad återbetalning ger en ökad kontraktssumma och omvänt om återbetalningen minskar.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,53%  
Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5 % år 1.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2023-10-25 med en snittränta om 4,49%  
och en offererad amortering om 488 423 kr.  
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.  
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheterna lämnas pantbrev i fastigheterna Fyrskippet 1 och Fyrskippet 2 omfattande 97 685 000 kr inom 97 685 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

<b>Intäkter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	6 949 m <sup>2</sup>	984 kr/m <sup>2</sup>	6 838 119
Årsavgift Triple play	103 enheter	2 028 kr/år	208 884
Årsavgift hushållsel inkl. moms.		84 kr/m <sup>2</sup>	583 000
Hysesintäkt lokal	72 m <sup>2</sup>	2100 kr/m <sup>2</sup>	151 200
Hysesintäkt fastighetsskatt lokaler	1 st		18 010
<b>Totala intäkter</b>			<b>7 799 213</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			4 425 130
Avskrivning <sup>2</sup>			4 453 838
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>8 878 967</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>			
Fastighetsskötsel, städning och porttelefoni <sup>4</sup>			270 000
Löpande underhåll <sup>5</sup>			30 000
Hisskötsel <sup>6</sup>			62 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			208 884
El (fastighetsel)			154 000
El (hushållsel)			583 000
Måttjänst			45 000
Värme			509 000
Vatten			377 000
Renhållning			120 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			80 000
Ekonomisk förvaltning			110 000
Revisionsarvode			30 000
Styrelsearvode, administration mm			52 500
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>			<b>2 631 384</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>7</sup>			236 266
<b>Övrigt</b>			
Fastighetsskatt lokaler <sup>8</sup>			18 010
<b>Summa Övrigt</b>			<b>18 010</b>
<b>Totala kostnader</b>			<b>11 764 627</b>
<b>Resultat</b>			<b>-3 965 415</b>

### Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Avskrivningen kommer att medföra att föreningen kommer att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat.
- <sup>3</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- <sup>4</sup> Service för ventilationsanläggning under garantitiden (5år) ingår i entreprenaden.
- <sup>5</sup> Skötsel avseende växter, träd och planteringar ingår under 1 år i entreprenaden.
- <sup>6</sup> Serviceavtal dörrautomatik tecknas av föreningen.
- <sup>7</sup> Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.
- <sup>8</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av 34 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.
- <sup>8</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.
- <sup>8</sup> Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 1 801 000 kr för lokaldelen.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Vånings- plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift el
A	1001	1	50	2 RKFO	2 200 000	756 082	0,7740%	52 927	4 411	2 028	4 512
A	1002	1	60	2 RKUF	2 500 000	835 695	0,8555%	58 500	4 875	2 028	4 988
A	1101	2	57	2 RKFO	2 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1102	2	55	2 RKFO	2 600 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1103	2	66	3 RKBF	3 700 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1104	2	67	3 RKBF	3 600 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1201	3	57	2 RKBF	2 700 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1202	3	55	2 RKBF	2 800 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1203	3	66	3 RKBF	3 800 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1204	3	67	3 RKBF	3 700 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1301	4	57	2 RKBF	2 800 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1302	4	55	2 RKBF	2 900 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
A	1303	4	66	3 RKBF	3 900 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1304	4	67	3 RKBF	3 800 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1401	5	57	2 RKBF	3 000 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
A	1402	5	56	2 RKBF	3 100 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
A	1403	5	66	3 RKBF	4 000 000	962 979	0,9858%	67 410	5 618	2 028	5 747
A	1404	5	67	3 RKBF	3 900 000	970 989	0,9940%	67 971	5 664	2 028	5 795
A	1501	6	67	2 RKBFT	6 000 000	891 376	0,9125%	62 398	5 200	2 028	5 320
A	1502	6	71	2 RKBFT	6 300 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1001	1	67	2 RKUF	2 800 000	891 376	0,9125%	62 398	5 200	2 028	5 320
B	1002	1	56	2 RKFO	2 400 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1003	1	55	2 RKFO	2 900 000	795 840	0,8147%	55 710	4 643	2 028	4 750
B	1004	1	36	1 RKUF	2 200 000	565 108	0,5785%	39 559	3 297	2 028	3 373
B	1005	1	44	2 RKUF	2 400 000	708 314	0,7251%	49 583	4 132	2 028	4 227
B	1006	1	44	2 RKUF	2 400 000	708 314	0,7251%	49 583	4 132	2 028	4 227
B	1101	2	74	3 RKBF	3 500 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1102	2	56	2 RKFO	2 600 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1103	2	61	3 RKFO	3 500 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1104	2	45	2 RKFO	2 700 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1201	3	74	3 RKBF	3 600 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1202	3	56	2 RKBF	3 000 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1203	3	61	3 RKBF	3 800 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1204	3	45	2 RKBF	3 100 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1301	4	74	3 RKBF	3 700 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1302	4	56	2 RKBF	3 100 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1303	4	61	3 RKBF	3 800 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1304	4	45	2 RKBF	3 100 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1401	5	74	3 RKBF	3 900 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1402	5	56	2 RKBF	3 200 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1403	5	61	3 RKBF	3 900 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1404	5	45	2 RKBF	3 200 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1501	6	74	3 RKBF	4 200 000	1 026 669	1,0510%	71 869	5 989	2 028	6 127
B	1502	6	56	2 RKBF	3 400 000	803 850	0,8229%	56 271	4 689	2 028	4 798
B	1503	6	61	3 RKBF	3 900 000	923 221	0,9451%	64 627	5 386	2 028	5 510
B	1504	6	45	2 RKBF	3 200 000	716 324	0,7333%	50 144	4 179	2 028	4 275
B	1601	7	75	3 RKBF	4 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1602	7	57	2 RKBF	3 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1603	7	114	4 RKBF	8 100 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1701	8	75	3 RKBF	4 600 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1702	8	57	2 RKBF	3 600 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1703	8	114	4 RKBF	8 200 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1801	9	75	3 RKBF	5 000 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1802	9	57	2 RKBF	4 000 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1803	9	114	4 RKBF	8 700 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	1901	10	75	3 RKBF	5 300 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	1902	10	57	2 RKBF	4 300 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	1903	10	114	4 RKBF	8 800 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2001	11	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2002	11	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2003	11	114	4 RKBF	9 000 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2101	12	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2102	12	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2103	12	114	4 RKBF	9 100 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2201	13	75	3 RKBF	5 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
B	2202	13	57	2 RKBF	4 500 000	811 762	0,8310%	56 825	4 735	2 028	4 845
B	2203	13	114	4 RKBF	9 200 000	1 424 638	1,4584%	99 727	8 311	2 028	8 502
B	2301	14	137	4 RKFT	19 000 000	1 607 700	1,6458%	112 542	9 378	2 028	9 595



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets-nummer	Vånings-plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift el
C	1001	1	34	2 RKUF	2 000 000	628 701	0,6436%	44 010	3 668	2 028	3 752
C	1002	1	46	2 RKUF	2 400 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1003	1	38	2 RKF	2 300 000	660 546	0,6762%	46 239	3 853	2 028	3 942
C	1004	1	83	3 RKUF	5 500 000	1 098 272	1,1243%	76 881	6 407	2 028	6 555
C	1101	2	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1102	2	46	2 RKBF	2 600 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1103	2	46	2 RKBF	2 600 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1104	2	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1201	3	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1202	3	46	2 RKBF	2 700 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1203	3	46	2 RKBF	2 700 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1204	3	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1301	4	84	3 RKBF	5 900 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1302	4	46	2 RKBF	2 800 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1303	4	46	2 RKBF	2 800 000	724 237	0,7414%	50 698	4 225	2 028	4 322
C	1304	4	84	3 RKBF	5 700 000	1 106 283	1,1325%	77 442	6 453	2 028	6 602
C	1401	5	96	4 RKFT	9 500 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
C	1402	5	73	3 RKFT	6 700 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1001	1	39	2 RKFÖ	2 500 000	668 556	0,6844%	46 800	3 900	2 028	3 990
D	1002	1	88	4 RKUF	5 700 000	1 217 644	1,2465%	85 237	7 103	2 028	7 267
D	1004	1	39	2 RKFÖ	2 500 000	668 556	0,6844%	46 800	3 900	2 028	3 990
D	1101	2	41	2 RKBF	2 300 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1102	2	93	4 RKBF	7 400 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1103	2	73	3 RKBF	5 900 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1104	2	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1201	3	41	2 RKBF	2 400 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1202	3	93	4 RKBF	7 400 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1203	3	73	3 RKBF	5 900 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1204	3	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1301	4	41	2 RKBF	2 500 000	684 479	0,7007%	47 915	3 993	2 028	4 085
D	1302	4	93	4 RKBF	7 300 000	1 257 499	1,2873%	88 027	7 336	2 028	7 505
D	1303	4	73	3 RKBF	5 500 000	1 018 757	1,0429%	71 315	5 943	2 028	6 080
D	1304	4	96	4 RKBF	7 400 000	1 281 334	1,3117%	89 696	7 475	2 028	7 647
D	1401	5	75	3 RKFT	8 500 000	1 034 582	1,0591%	72 423	6 035	2 028	6 175
D	1402	5	79	3 RKFT	9 000 000	1 066 427	1,0917%	74 652	6 221	2 028	6 365
diff						-293	-0,0003%	-21			-2
<b>Totalt</b>			<b>6949</b>		<b>474 600 000</b>	<b>97 685 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>6 838 119</b>		<b>208 884</b>	<b>583 000</b>

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

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

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

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

Förråd, balkong, terrass och uteplats ingår i upplåtelsen.





## G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	82 391
Belåning per kvm, BOA år 1	14 057
Insats per kvm, BOA	68 298
Belåning per kvm, BOA och LOA år 1	13 913
Insats per kvm, BOA och LOA	67 597
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	17%
Driftskostnader per kvm BOA år 1 inkl Triple Play och hushållsel	379
Driftskostnader per kvm BOA år 1 exkl Triple Play och hushållsel	265
Årsavgift per kvm BOA år 1 inkl Triple Play och hushållsel	1 098
Årsavgift per kvm BOA år 1 exkl Triple Play och hushållsel	984
Antagen räntenivå , genomsnitt	4,53%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm BOA	675
Genomsnittlig förbrukning separat debitering per kvm BOA	114
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	104

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter <sup>1</sup>		7 630	7 859	8 095	8 338	8 588	8 845	10 254	11 887
Hysesintäkter		169	173	176	180	183	187	206	228
<b>Summa intäkter</b>		<b>7799</b>	<b>8031</b>	<b>8271</b>	<b>8517</b>	<b>8771</b>	<b>9032</b>	<b>10460</b>	<b>12115</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		4 425	4 403	4 379	4 354	4 327	4 298	4 118	3 866
Avskrivningar		4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454	4 454
<b>Driftskostnader inkl</b>									
Löpande kostnader <sup>2</sup>		2 631	2 762	2 817	2 874	2 931	3 005	3 317	3 663
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll		236	241	246	251	256	261	288	318
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	220
Fastighetsskatt lokaler		18	18	18	18	18	18	18	18
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>11 765</b>	<b>11 878</b>	<b>11 914</b>	<b>11 950</b>	<b>11 985</b>	<b>12 035</b>	<b>12 196</b>	<b>12 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 965</b>	<b>-3 846</b>	<b>-3 644</b>	<b>-3 433</b>	<b>-3 215</b>	<b>-3 003</b>	<b>-1 735</b>	<b>-423</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-3 965</b>	<b>-7 812</b>	<b>-11 455</b>	<b>-14 888</b>	<b>-18 103</b>	<b>-21 106</b>	<b>-32 413</b>	<b>-36 830</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>488</b>	<b>523</b>	<b>560</b>	<b>600</b>	<b>642</b>	<b>688</b>	<b>968</b>	<b>1 363</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>336</b>	<b>325</b>	<b>496</b>	<b>672</b>	<b>853</b>	<b>1 024</b>	<b>2 039</b>	<b>2 985</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET<sup>4</sup></b>		<b>336</b>	<b>662</b>	<b>1 158</b>	<b>1 830</b>	<b>2 682</b>	<b>3 706</b>	<b>11 812</b>	<b>25 222</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>		<b>236</b>	<b>477</b>	<b>723</b>	<b>974</b>	<b>1 230</b>	<b>1 490</b>	<b>2 875</b>	<b>4 404</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 3% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år.

<sup>3</sup> År 2 tillkommer driftskostnad motsvarande 78 000 kr för trädgårdsskötsel och år 6 tillkommer 15 000 kr för service av ventilationsanläggningen.

<sup>4</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<sup>5</sup> I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr .

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m2</b>	1 098	1 131	1 165	1 200	1 236	1 273	1 476	1 711
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 239	1 271	1 304	1 338	1 373	1 409	1 606	1 833
Antagen räntenivå + 2%	1 379	1 411	1 443	1 476	1 511	1 546	1 737	1 956
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 098	1 135	1 174	1 213	1 254	1 297	1 529	1 801
Antagen inflationsnivå + 2%	1 098	1 140	1 183	1 227	1 273	1 321	1 587	1 905

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

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

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

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

4,53% motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Antagen inflationsnivå

2,00%

## J.Särskilda förhållanden

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

Brf Fyrskippet i Varvsstaden

---

Enligt digital signering

---

Anna Winther-Hansen

---

Bertil Hopp

---

Inger Karlsson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Varvsstaden, org. nr: 769639-5891.

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 anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

*Digitalt signerat intyg*

Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

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

## Bilaga till granskningsintyg för Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-07-25
2. Registreringsbevis	2023-07-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-01-31
4. Tillägg till Totalentreprenadavtal	2022-02-22
5. Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt	2023-10-13
6. Överenskommelse om partsbyte	2022-02-22
7. Aktieöverlåtelseavtal avs aktierna i Fyrskeppet 1 Fastighets AB	2022-02-03
8. Kreditoffert Handelsbanken	2021-04-20
9. Indikativa räntor	2023-10-25
10. Utdrag från fastighetsregistret	2023-08-11
11. Beräkning av taxeringsvärde	2023-10-20
12. Bygglövsbeslut	2021-10-01
13. Information från kontrollansvarig	2023-10-25
14. Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering	2021-04-12
15. Aktieöverlåtelseavtal mellan BRF Fyrskeppet i varvsstaden och S-bolag børsen AB avs samtliga aktier i Fyrskeppet 1 fastighets AB	2022-12-22
16. Förklaring av industritillbehör	2022-11-10
17. Avräkning av köpeskilling för aktieförsäljning	2022-12-27
18. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2022-04-22
19. Avtal avseende uppdragstagare	2022-02-22
20. Beräkning av komponentavskrivning	odaterad
21. Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2023-03-09
22. Transportköp Malmö Fyrskeppet 1	2022-02-22
23. Transportköp Malmö Fyrskeppet 2	2022-02-01
24. Protokoll från extrastämma	2023-10-11
25. Bekräftelse av kostnader ör service, larm, jour för hiss	2023-09-20
26. Bekräftelse av ytskikt på gård	2023-10-17
27. Ritning A-40-1-10 rev C	2021-09-22
28. Förklaring av antal lägenheter i bygglovet	2023-10-12

# Verifikat

Transaktion 09222115557503452044

## Dokument

### Ekonomisk plan Brf Fyrskellet 231025

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-10-26 08:51:19 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-10-27 08:46:45 CEST (+0200)

## Initierare

### Peab (P)

Peab

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerare

### Olofsson Björn (OB)

[bjorn@vattentornshuset.se](mailto:bjorn@vattentornshuset.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Erik Olofsson"

Signerade 2023-10-27 08:46:45 CEST (+0200)

### Winther-Hansen Anna (WA)

[awh@filab.se](mailto:awh@filab.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2023-10-26 11:44:07 CEST (+0200)

### Hopp Bertil (HB)

[bertilhopp@hotmail.com](mailto:bertilhopp@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERTIL HOPP"

Signerade 2023-10-26 13:07:20 CEST (+0200)

### Karlsson Inger (KI)

[inger@arnjo.se](mailto:inger@arnjo.se)



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

Signerade 2023-10-26 11:11:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503452044

Widén Johan (WJ)  
*jw@brfexperten.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖHAN WIDÉN"  
Signerade 2023-10-26 17:30:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

