

**Ekonomisk plan för
Brf Varvsporten
i Malmö kommun
Org nr: 769637-9846**

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|--|------------|
| A | Allmänna förutsättningar | 2 |
| B | Beskrivning av fastigheten | 2-3 |
| C | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 4 |
| D | Finansieringsplan | 4 |
| E | Beräknade intäkter och kostnader för år 1 | 5 |
| F | Redovisning av lägenheter | 6-8 |
| G | Nyckeltal | 9 |
| H | Ekonomisk prognos | 9 |
| I | Känslighetsanalys | 10 |
| J | Särskilda förhållanden | 11 |
| | Enligt BRL föreskrivet intyg | Bilaga |

A. Allmänna förutsättningar

Brf Varvporten som registrerades hos Bolagsverket den 16 okt 2019 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 bostadslägenheten eller lokaler.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 116 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bygglov beviljades 2020-10-05 och 2021-03-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2022 och senast vid inflyttning. Tillträde beräknas ske från maj 2023 till och med september 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på kostnad på fastighetens förvärv och entreprenad.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i november 2022.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalen gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd 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.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer innehas med äganderätt

| | |
|----------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Malmö Träförrådet 3 |
| Fastighetsarea: | 2200 kvm |
| Kommun: | Malmö |
| Adress: | Neptunigatan 71, 73A-D, 75 samt Skeppsgatan 28A-C, 30, 211 18 Malmö |
| Husets utformning: | 1 huskropp |
| Antal bostadslägenheter: | 116 st |
| Bostädernas totala boarea (BOA): | ca 6464 kvm |
| Antal lokaler: | 2 st, planerad centrumverksamhet t ex kontor |
| Lokalarea: | ca 184 kvm |
| Utvändig markparkering: | 1 st |
| Parkering: | Föreningen disponerar 84 parkeringsplatser inom fastigheten Hamnen 21:149. |

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

Byggnadsbeskrivning

| | |
|------------------|--|
| Grundläggning: | Betong, platta på mark |
| Stomme: | Betong, stålpelare och utfackningsväggar |
| Tak: | Takpapp, plåt, skiffer och sedum |
| Fasadbehandling: | Fasadtegel, skifferbeklädning, träpanel och plåt |
| Yttervägg: | Yttervägg i betong och utfackningsvägg av plåtreglar |
| Bjälklag: | Betong |
| Fönster: | Utvändigt aluminiumbekladda träfönster |
| Trapphus: | Betongtrappor |
| Portar/dörrar: | Målade väggar och tak samt takabsorbent |
| Balkonger: | Metallpartier och säkerhetsdörr i stål |
| | Betong och räcke i målat aluminium |

Installationer

| | |
|---------------------------------|---|
| Vatten och avlopp | Kommunalt vatten och avlopp |
| Uppvärmning | Fjärrvärme med vattenburna radiatorer |
| Ventilation | FTX-ventilation med lägenhetsaggregat |
| Digital-TV/IP-telefoni/bredband | Telia Triple Play |
| El | Ett abonnemang med undermätare i lägenheterna |

Allmänna och gemensamma utrymmen

| | |
|----------------|--|
| Miljörum | Separat miljöhus på gården |
| Cykelparkering | Separat cykelhus på gården samt i bottenplan |
| Teknikrum | Under- och elcentral i bottenplan |
| Förråd | I bottenplan och på loftgångar |
| Hissar | 2 st |
| Mark | Planteringar samt betongplattor och stencyklar för gångstråk |

Lägenhetsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Tak |
|--------------|---------------------|--------|-------|
| Entré/hall | Parkett och klinker | Målat | Målat |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Målat |
| Sovrum | Parkett | Målat | Målat |
| Kök | Parkett | Målat | Målat |
| Badrum/tvätt | Klinker | Kakel | Målat |
| WC/Dusch | Klinker | Kakel | Målat |
| WC | Klinker | Målat | Målat |

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 ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Köpeskilling fastighet | 150 869 000 |
| Totalentreprenadkostnad | 295 397 000 |
| Kassa | 100 000 |
| Summa slutlig beräknad kostnad | 446 366 000 |

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu inte fastställts men beräknas totalt till 212 516 000 kr.

| | |
|-----------|------------------------|
| Bostäder: | mark 51 000 000 kr |
| | byggnad 157 000 000 kr |
| Lokal: | mark 824 000 kr |
| | byggnad 3 692 000 kr |

D. Finansieringsplan

| Finansiering | Belopp (kr) | Bindningstid | Räntesats | Amortering år 1 (kr) | Räntekostnad år 1 (kr) |
|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Lån 1 | 30 076 000 | Rörligt | 3,50% | 180 456 | 1 052 660 |
| Lån 2 | 30 076 000 | 2 år | 4,40% | 180 456 | 1 323 344 |
| Lån 3 | 31 534 000 | 4 år | 4,40% | 189 204 | 1 387 496 |
| Summa lån | 91 686 000 | | | | |
| Insatser | 354 025 000 | | | | |
| Återbetalning av moms | 655 000 | | | | |
| Summa | 446 366 000 | | | 550 116 | 3 763 500 |

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 fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Malmö Träfförrådet 3 omfattande 91686000 kr inom 91686000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1.

* Beställaren beräknar att få 655 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören (som en del av kontraktssumman). Skulle återbetalningen blir högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

| Intäkter | | I genomsnitt | Tkr |
|--|----------------------|-----------------------|---------------|
| Årsavgifter ¹ | 6 464 m ² | 871 kr/m ² | 5 627 |
| Årsavgift Triple play | 116 lgh | 2 028 kr/år | 235 |
| Årsavgift hushållsel inkl moms | 116 lgh | 6 147 kr/år | 713 |
| Årsavgift uppvärmning av varmvatten inkl moms | 116 lgh | 2 233 kr/år | 259 |
| Intäkt lokaler | 184 m ² | 2 100 kr/år | 386 |
| Intäkt fastighetsskatt lokaler | 2 | 22 500 kr/år | 45 |
| Intäkt utvändig markparkering | 1 st | 6 000 kr/st | 6 |
| Totalt intäkter | | | 7 272 |
| Kostnader | | | |
| Kapitalkostnader | | | |
| Räntekostnader | | | 3 764 |
| Avskrivning ² | | | 2 456 |
| Summa kapitalkostnad | | | 6 220 |
| Driftskostnader och löpande underhåll inkl moms ³ | | | |
| Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning jouravtal nov-mars | | | 175 |
| Mätdata | | | 15 |
| Hisskötsel | | | 26 |
| Löpande underhåll | | | 78 |
| Triple play | | | 238 |
| El (hushållsel) | | | 713 |
| El (fastighetsel) | | | 318 |
| Värme | | | 418 |
| Vatten | | | 341 |
| Renhållning | | | 142 |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget | | | 76 |
| Ekonomisk förvaltning | | | 116 |
| Revisionsarvode | | | 15 |
| Styrelsearvode, administration mm | | | 48 |
| Summa driftskostnader och löpande underhåll | | | 2 719 |
| Yttre fondavsättning | | | |
| Avsättning till den yttre fonden ⁴ | | | 194 |
| Övrigt | | | |
| Fastighetskatt lokaler ⁵ | | | 45 |
| | | | 45 |
| Totala kostnader | | | 9 178 |
| Resultat | | | -1 906 |

¹ 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.

² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁴ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

⁵ Enligt skatteregler i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 4 516 000 kr.

F. Redovisning av lägenheter

| Lgh-nr | Lgh-typ | Lgh-typ | Boarea (m ²) ¹ | B UP ³ T | Andelstal ² | Insats | Årsavgift ² | Månadsavgift | Preliminär årsavgift hushållsel | Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten | Årsavgift Triple Play |
|--------|---------|---------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------|------------------------|--------------|---------------------------------|--|-----------------------|
| A1001 | 2 | rok | 52 | UP | 0,8347% | 1 850 000 | 46 970 | 3 914 | 5 830 | 2 080 | 2 028 |
| A1002 | 2 | rok | 52 | UP | 0,8347% | 1 900 000 | 46 970 | 3 914 | 5 830 | 2 080 | 2 028 |
| A1003 | 2 | rok | 52 | UP | 0,8347% | 1 900 000 | 46 970 | 3 914 | 5 830 | 2 080 | 2 028 |
| A1004 | 2 | rok | 52 | UP | 0,8347% | 1 900 000 | 46 970 | 3 914 | 5 830 | 2 080 | 2 028 |
| A1005 | 4 | rok | 85 | UP | 1,1961% | 3 900 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1006 | 1 | rok | 23 | UP | 0,4991% | 1 150 000 | 28 085 | 2 340 | 5 520 | 920 | 2 028 |
| A1007 | 2 | rok | 50 | UP | 0,8175% | 2 000 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1008 | 1 | rok | 35 | UP | 0,6024% | 1 450 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1101 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 050 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1102 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 100 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1103 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 100 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1104 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 100 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1105 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 100 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1106 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 100 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1107 | 4 | rok | 85 | B | 1,1961% | 4 200 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1108 | 1 | rok | 35 | B | 0,6024% | 1 750 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1109 | 2 | rok | 50 | B | 0,8175% | 2 300 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1110 | 2 | rok | 30 | B | 0,6454% | 1 600 000 | 36 318 | 3 027 | 5 830 | 1 200 | 2 028 |
| A1201 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 150 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1202 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 200 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1203 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 200 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1204 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 200 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1205 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 200 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1206 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 200 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1207 | 4 | rok | 85 | B | 1,1961% | 4 400 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1208 | 1 | rok | 35 | B | 0,6024% | 1 800 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1209 | 2 | rok | 50 | B | 0,8175% | 2 500 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1210 | 2 | rok | 30 | B | 0,6454% | 1 650 000 | 36 318 | 3 027 | 5 830 | 1 200 | 2 028 |
| A1301 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 350 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1302 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 400 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1303 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 400 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1304 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 400 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1305 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 400 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |



| Lgh-nr | Lgh-typ | Lgh-typ | Boarea (m ²) ¹ | B UP ³ T | Andelstal ² | Insats | Årsavgift ² | Månadsavgift | Preliminär årsavgift hushållsel | Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten | Årsavgift Triple Play |
|--------|---------|---------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------|------------------------|--------------|---------------------------------|--|-----------------------|
| A1306 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 400 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1307 | 4 | rok | 85 | B | 1,1961% | 4 600 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1308 | 1 | rok | 35 | B | 0,6024% | 1 850 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1309 | 2 | rok | 50 | B | 0,8175% | 2 600 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1310 | 2 | rok | 30 | B | 0,6454% | 1 700 000 | 36 318 | 3 027 | 5 830 | 1 200 | 2 028 |
| A1401 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 700 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1402 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 750 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1403 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 750 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1404 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 750 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1405 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 750 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1406 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 750 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1407 | 4 | rok | 85 | B | 1,1961% | 4 800 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1408 | 1 | rok | 35 | B | 0,6024% | 1 900 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1409 | 2 | rok | 50 | B | 0,8175% | 2 900 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1410 | 2 | rok | 30 | B | 0,6454% | 1 750 000 | 36 318 | 3 027 | 5 830 | 1 200 | 2 028 |
| A1501 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 850 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1502 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 900 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1503 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 900 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1504 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 900 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1505 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 900 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1506 | 2 | rok | 51 | B | 0,8261% | 2 900 000 | 46 486 | 3 874 | 5 830 | 2 040 | 2 028 |
| A1507 | 4 | rok | 85 | B | 1,1961% | 5 000 000 | 67 306 | 5 609 | 7 440 | 3 400 | 2 028 |
| A1508 | 1 | rok | 35 | B | 0,6024% | 1 950 000 | 33 898 | 2 825 | 5 520 | 1 400 | 2 028 |
| A1509 | 2 | rok | 50 | B | 0,8175% | 3 100 000 | 46 002 | 3 834 | 5 830 | 2 000 | 2 028 |
| A1510 | 2 | rok | 30 | B | 0,6454% | 1 825 000 | 36 318 | 3 027 | 5 830 | 1 200 | 2 028 |
| A1601 | 4 | rok | 112 | T | 1,4284% | 8 000 000 | 80 378 | 6 698 | 7 440 | 4 480 | 2 028 |
| A1602 | 3 | rok | 75 | T | 1,0756% | 5 500 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| A1603 | 4 | rok | 104 | B, T | 1,3596% | 8 500 000 | 76 507 | 6 376 | 7 440 | 4 160 | 2 028 |
| A1604 | 3 | rok | 106 | B, T | 1,3424% | 8 500 000 | 75 539 | 6 295 | 6 960 | 4 240 | 2 028 |
| B1001 | 2 | rok | 55 | UP | 0,8605% | 1 950 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1101 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 3 500 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| B1102 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 750 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1103 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 750 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1104 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 2 400 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1105 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 750 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1106 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 750 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1107 | 3 | rok | 67 | B | 1,0068% | 3 250 000 | 56 654 | 4 721 | 6 960 | 2 680 | 2 028 |
| B1108 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 3 600 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| B1201 | 3 | rok | 74 | B | 1,0670% | 3 600 000 | 60 042 | 5 004 | 6 960 | 2 960 | 2 028 |
| B1202 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 800 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1203 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 800 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1204 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 2 600 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1205 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 800 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1206 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 800 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1207 | 3 | rok | 67 | B | 1,0068% | 3 350 000 | 56 654 | 4 721 | 6 960 | 2 680 | 2 028 |
| B1208 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 3 700 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| B1301 | 3 | rok | 74 | B | 1,0670% | 3 700 000 | 60 042 | 5 004 | 6 960 | 2 960 | 2 028 |
| B1302 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 850 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1303 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 850 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1304 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 2 800 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1305 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 850 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1306 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 850 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1307 | 3 | rok | 67 | B | 1,0068% | 3 450 000 | 56 654 | 4 721 | 6 960 | 2 680 | 2 028 |
| B1308 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 3 800 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |



| Lgh-nr | Lgh-typ | Lgh-typ | Boarea (m ²) ¹ | B UP ³ T | Andelstal ² | Insats | Årsavgift ² | Månadsavgift | Preliminär årsavgift hushållsel | Preliminär årsavgift uppvärmning av varmvatten | Årsavgift Triple Play |
|--------|---------|---------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|------------------------|--------------|---------------------------------|--|-----------------------|
| B1401 | 3 | rok | 74 | B | 1,0670% | 3 800 000 | 60 042 | 5 004 | 6 960 | 2 960 | 2 028 |
| B1402 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 900 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1403 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 900 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1404 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 2 900 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1405 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 900 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1406 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 900 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1407 | 3 | rok | 67 | B | 1,0068% | 3 550 000 | 56 654 | 4 721 | 6 960 | 2 680 | 2 028 |
| B1408 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 3 900 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| B1501 | 3 | rok | 74 | B | 1,0670% | 3 950 000 | 60 042 | 5 004 | 6 960 | 2 960 | 2 028 |
| B1502 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 975 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1503 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 975 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1504 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 3 000 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1505 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 975 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1506 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 1 975 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1507 | 3 | rok | 67 | B | 1,0068% | 3 700 000 | 56 654 | 4 721 | 6 960 | 2 680 | 2 028 |
| B1508 | 3 | rok | 75 | B | 1,0756% | 4 050 000 | 60 525 | 5 044 | 6 960 | 3 000 | 2 028 |
| B1601 | 3 | rok | 74 | B | 1,0670% | 4 000 000 | 60 042 | 5 004 | 6 960 | 2 960 | 2 028 |
| B1602 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 2 000 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1603 | 1 | rok | 34 | B | 0,5938% | 2 000 000 | 33 414 | 2 785 | 5 520 | 1 360 | 2 028 |
| B1604 | 2 | rok | 55 | B | 0,8605% | 3 100 000 | 48 422 | 4 035 | 5 830 | 2 200 | 2 028 |
| B1605 | 2 | rok | 69 | B | 0,9810% | 3 850 000 | 55 202 | 4 600 | 5 830 | 2 760 | 2 028 |
| B1606 | 3 | rok | 79 | T | 1,1101% | 6 300 000 | 62 467 | 5 206 | 6 960 | 3 160 | 2 028 |
| B1701 | 3 | rok | 71 | T | 1,0412% | 5 500 000 | 58 590 | 4 883 | 6 960 | 2 840 | 2 028 |
| B1702 | 4 | rok | 93 | B | 1,2650% | 6 050 000 | 71 183 | 5 932 | 7 440 | 3 720 | 2 028 |
| B1703 | 3 | rok | 83 | B | 1,1445% | 5 150 000 | 64 403 | 5 367 | 6 960 | 3 320 | 2 028 |
| B1801 | 5 | rok | 101 | B, T | 1,3596% | 7 500 000 | 76 507 | 6 376 | 7 920 | 4 040 | 2 028 |
| B1802 | 3 | rok | 83 | B | 1,1445% | 5 350 000 | 64 403 | 5 367 | 6 960 | 3 320 | 2 028 |
| B1901 | 6 | rok | 156 | B, T | 1,8587% | 12 000 000 | 104 592 | 8 716 | 8 400 | 6 240 | 2 028 |
| B1902 | 4 | rok | 113 | B, T | 1,4371% | 9 000 000 | 80 868 | 6 739 | 7 440 | 4 520 | 2 028 |
| diff | | | | | -0,0013% | | -73 | | | | |
| | | | 6 464 | | 100,0000% | 354 025 000 | 5 627 154 | | 712 910 | 258 560 | 235 248 |

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,49 till närmaste heltal och från 0,50-0,99 uppåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Storleken på andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften för andelstal som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

³ Uteplatsen ingår inte i upplåtelsen utan att separata nyttjanderättsavtal kommer att tecknas gällande uteplatsen.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för hushållsel, uppvärmning av varmvatten och Triple Play exkluderade.

Preliminär årsavgift för hushållsel uppskattas till mellan 5520-8400 kr per år, inkl moms, beroende på lägenhetsstorlek.

Preliminär årsavgift för uppvärmning av varmvatten uppskattas till mellan 920-6240 kr per år, inkl moms, beroende på lägenhetsstorlek.

Beräknad kostnad för hushållsel och uppvärmning av varmvatten är beroende av levnadsvanor och förbrukning.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

G. Nyckeltal

| | |
|---|--------|
| Anskaffningskostnad | 69 054 |
| Belåning | 14 184 |
| Insats | 54 769 |
| Driftskostnader inkl hushållsel och Triple Play | 421 |
| Driftskostnader exkl hushållsel och Triple Play | 274 |
| Årsavgift inkl hushållsel och Triple Play | 1 057 |
| Årsavgift exkl hushållsel och Triple Play | 871 |
| Antagen räntenivå år 1-5, genomsnitt | 4,10% |
| Amortering och avsättning underhållsfond | 115 |
| Amortering och avskrivning | 465 |

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| INTÅKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter ¹ | 6 834 | 6 971 | 7 110 | 7 252 | 7 397 | 7 693 | 8 494 | 9 378 |
| Hysesintäkter | 437 | 437 | 437 | 437 | 437 | 437 | 437 | 437 |
| SUMMA INTÅKTER | 7 272 | 7 408 | 7 548 | 7 690 | 7 835 | 8 131 | 8 932 | 9 816 |
| KOSTNADER | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor ⁵ | 3 764 | 3 741 | 3 717 | 3 693 | 3 667 | 4 084 | 3 914 | 3 704 |
| Avskrivningar | 2 456 | 2 456 | 2 456 | 2 456 | 2 456 | 2 456 | 2 456 | 2 456 |
| Driftskostnader inkl löpande kostnader² | | | | | | | | |
| | 2 719 | 2 773 | 2 829 | 2 885 | 2 943 | 3 082 | 3 403 | 3 757 |
| Fonderingar | | | | | | | | |
| Avsättning till yttre underhåll ² | 194 | 198 | 202 | 206 | 210 | 214 | 236 | 261 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift ³ | | | | | | | | 237 |
| Fastighetsskatt lokaler | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 55 | 61 |
| SUMMA KOSTNADER | 9 178 | 9 214 | 9 251 | 9 288 | 9 325 | 9 886 | 10 064 | 10 476 |
| ÅRETS RESULTAT | -1 906 | -1 806 | -1 703 | -1 598 | -1 490 | -1 755 | -1 132 | -660 |
| ACK RESULTAT | -1 906 | -3 712 | -5 415 | -7 013 | -8 504 | -10 259 | -17 199 | -21 007 |
| AMORTERING | 550 | 574 | 598 | 624 | 651 | 678 | 837 | 1 032 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 194 | 274 | 356 | 440 | 525 | 237 | 723 | 1 025 |
| ACK KASSALIKVIDITET* | 294 | 568 | 925 | 1 365 | 1 890 | 2 127 | 4 751 | 9 726 |
| YTTRE FONDEN | 194 | 392 | 593 | 799 | 1 009 | 1 223 | 2 360 | 3 615 |

¹ Årsavgifterna är uppräknade med 2% år 1-5. Avgifterna är uppräknade med 4% år 6 pga högre budgeterade räntekostnader och 2% från år 11.

² Inflationen är beräknad till 2% per år då vi följer Riksbankens mål om inflation på 2%. År 6 tillkommer driftskostnad motsvarande 80 tkr för filterbyte FTX-aggregat.

³ Enligt skatteregler i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startkassa på 100 000 kr.

⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % from år 6.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Genomsnittliga årsavgifter per m ² | 1 057 | 1 078 | 1 100 | 1 122 | 1 144 | 1 190 | 1 314 | 1 451 |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå + 1% | 1 199 | 1 219 | 1 240 | 1 261 | 1 283 | 1 327 | 1 446 | 1 575 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1 341 | 1 360 | 1 380 | 1 400 | 1 421 | 1 465 | 1 577 | 1 700 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 1 057 | 1 083 | 1 109 | 1 136 | 1 164 | 1 215 | 1 371 | 1 548 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 1 057 | 1 087 | 1 119 | 1 151 | 1 184 | 1 241 | 1 433 | 1 659 |

I årsavgiften ingår hushållsel, uppvärmning av varmvatten och Triple Play. Kostnad för hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning i efterhand.

Ovanstående belopp avser kr/m² boa i genomsnitt.

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

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel och varmvatten. Udermätare placeras i respektive lgh och debiteras ut av föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsupplåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som är baserade på lägenheternas area och relativa enheter. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna eller årsavgifterna.
- 9 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Brf Varvsporten

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 Varvsporten, org. nr: 769637-9846.

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.

Digital signering

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 Varvsporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2022-09-05 |
| 2. Registreringsbevis | 2022-09-05 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2020-12-16 |
| 4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2021-01-26 |
| 5. Tillägg till tekniska beskrivningar | 2022-11-08 |
| 6. Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt 2020-12-16 och 2021-01-26 | 2022-10-24 |
| 7. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2020-12-16 |
| 8. Kreditoffert Swedbank | 2020-06-09 |
| 9. Indikativa räntor | 2022-10-26 |
| 10. Information från kontrollansvarig | 2022-10-28 |
| 11. Utdrag från fastighetsregistret | 2022-09-27 |
| 12. Beräkning av taxeringsvärde | 2022-10-23 |
| 13. Bygglovsbeslut | 2021-03-25 |
| | 2020-10-05 |
| 14. Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering | 2021-02-26 |
| 15. Ritning A-40-1-010 | 2021-06-15 |
| 16. Styrelsens bedömning av försäljningsläget | 2022-11-08 |
| 17. Upplåtelse av anvisningsrätt för parkering | 2020-06-15 |
| 18. Redogörelse av industritillbehör angivet i fastighetsregistret | 2022-11-10 |
| 19. Förtydligande av innehåll i entreprenadkontrakt av filterbyten och parkeringsköp | 2022-11-09 |
| 20. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid | 2022-04-22 |
| 21. Försäkringsbrev företagsförsäkring styrelseansvarsförsäkring | 2022-05-05 |
| 22. Koncept Serviceavtal Kone | odaterad |
| 23. Fastighetsreglering Träförrådet 3 och 5 | 2022-10-04 |

Verifikat

Transaktion 09222115557481641861

Dokument

Ekonomisk plan Varvsporten inkl intyg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-17 11:26:07 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2022-11-17 16:28:54 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Björn Olofsson (BO)

bjorn@vattentornshuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Erik Olofsson"

Signerade 2022-11-17 16:28:54 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2022-11-17 12:37:11 CET (+0100)

Inger Hansson (IH)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2022-11-17 12:58:57 CET (+0100)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

Signerade 2022-11-17 12:09:17 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



Verifikat

Transaktion 09222115557481641861



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"
Signerade 2022-11-17 14:44:22 CET (+0100)*

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>

