

**Ekonomisk plan för
Brf Varvskajen 2
i Malmö kommun
Org nr: 769637-5182**

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	6-7
G Nyckeltal	8
H Ekonomisk prognos	8
I Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Brf Varvskajen 2 som registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 72 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Träförrådet 2 i Malmö. Bygglov beviljades 2019-12-12

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2021 och tillträde beräknas ske från juni 2022 till och med oktober 2022.

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 (köpeavtal tecknat med, Peab Markutveckling AB 2020-03-04) och på avtalat totalentreprenadkontrakt (tecknat med Peab Bostad AB 2020-03-04) Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i november 2021.

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

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo försäkring AB.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Träförrådet 2
Fastighetsarea:	1320 kvm
Kommun:	Malmö
Adress:	Solhögsgatan 9 och 15

Husets utformning:	En huskropp med 7 våningar.
Antal bostadslägenheter:	72 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3791 kvm
Lokal (LOA):	ca 132 kvm

Medlemmarna i grannföreningen Brf Varvskajen kommer ha rätt att nyttja takterrassen i föreningen. Nyttjandet och skötseln av gården kommer att delas med grannföreningen Brf Varvskajen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning där Brf Varvskajen och Brf Varvskajen 2 kommer att bli delägare är under bildande och avser nedan:

1. Gemensam innergård exkl privata uteplatser, inkl
 - Kommunikationsytor och gångar
 - Planteringar
 - Belysningsarmatur
 - Pergola
 - Sittmöbler
 - Grill
 - Ventilationskanal
 - Cykelparkeringar
 - Cykelservicestation
2. Gemensam takterrass på plan 16 i hus B1 i Brf Varvskajen 2 med tillhörande utrustning och planteringar.
3. Gästparkering samt handikapparkering och kommunikationsytor
4. Dagvattenanläggning

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Tak:	Takpapp
Fasadbehandling:	Tegel, plåt
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Balkonger:	Betong
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll och MU
Bad/tvätt	Klinker	Klinker	Målat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi
WC	Klinker	Målat	Målat	Spegel

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

Köpeskilling fastighet	69 602 550 kr
Totalentreprenadkostnad (inkl investeringsmoms) *	165 318 450 kr
Intäkt investeringsmoms från skatteverket *	-695 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	234 276 000 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	18 942 000	Rörligt	2,62%	89 027	496 280	585 308
Lån 2	18 942 000	3 år	2,62%	89 027	496 280	585 308
Lån 3	18 942 000	5 år	2,62%	89 027	496 280	585 308
Summa lån	56 826 000					
Insatser	177 450 000					
Summa	234 276 000			267 082	1 488 841	1 755 923

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 Träfförrådet 2 omfattande 56826000 kr inom 56826000 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,47 % år 1.

* Beställaren beräknar att få 695 000 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			Tkr
Årsavgifter ¹	3 791 m ²	708 kr/m ²	2 686
Årsavgift Triple play	72 lgh	2 028 kr/år	146
Årsavgift hushållsel	72 lgh	5 083 kr/år	366
Intäkt lokal	1 st	250 800 kr/år	251
Totalt intäkter			3 449
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 489
Avskrivning ²			1 372
Summa kapitalkostnad			2 861
Driftskostnader och löpande underhåll ³			
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning och städning			115
Mätdata			9
Gemensamhetsanläggning			44
Hisskötsel ^{3a}			26
Löpande underhåll			30
Triple play			146
El (hushållsel)			366
El (ej hushållsel)			87
Värme			260
Vatten			207
Renhållning			74
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			37
Ekonomisk förvaltning			88
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			47
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 551
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			114
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁵			28
			28
Totala kostnader			4 553
Resultat			-1 105

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. Föreningen redovisar enligt K2.

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

^{3a} Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

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

⁵ Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 2797000 kr

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 utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boaren (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EI	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl. Triple Play Hushållsel
B11001	2	RoK	55	U	1,4399%	2 150 000	38 673	4 800	2 028	3 223
B11002	2	RoK	55	U	1,4399%	1 900 000	38 673	4 800	2 028	3 223
B11003	1	RoK	34	U	0,9935%	1 300 000	26 684	4 600	2 028	2 224
B11101	2	RoK	50	B	1,3679%	1 950 000	36 740	4 800	2 028	3 062
B11102	1	RoK	35		1,0079%	1 350 000	27 071	4 600	2 028	2 256
B11103	3	RoK	79	B	1,8575%	3 500 000	49 889	5 900	2 028	4 157
B11104	1	RoK	28		0,9071%	1 000 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B11105	2	RoK	50	B	1,3679%	2 200 000	36 740	4 800	2 028	3 062
B11106	2	RoK	46	B	1,3103%	1 950 000	35 193	4 800	2 028	2 933
B11107	1	RoK	34	B	0,9935%	1 400 000	26 684	4 600	2 028	2 224
B11201	2	RoK	50	B	1,3679%	2 050 000	36 740	4 800	2 028	3 062
B11202	1	RoK	35	B	1,0079%	1 400 000	27 071	4 600	2 028	2 256
B11203	3	RoK	79	B	1,8560%	3 600 000	49 849	5 900	2 028	4 154
B11204	1	RoK	28		0,9071%	1 050 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B11205	2	RoK	50	B	1,3679%	2 300 000	36 740	4 800	2 028	3 062
B11206	2	RoK	46	B	1,3161%	2 100 000	35 348	4 800	2 028	2 946
B11207	1	RoK	34	B	0,9878%	1 450 000	26 531	4 600	2 028	2 211
B11301	2	RoK	50	B	1,3650%	2 100 000	36 662	4 800	2 028	3 055
B11302	1	RoK	35	B	1,0065%	1 450 000	27 033	4 600	2 028	2 253
B11303	3	RoK	79	B	1,8560%	3 700 000	49 849	5 900	2 028	4 154
B11304	1	RoK	28		0,9071%	1 100 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B11305	2	RoK	51	B	1,3780%	2 350 000	37 011	4 800	2 028	3 084
B11306	2	RoK	46	B	1,3146%	2 150 000	35 308	4 800	2 028	2 942
B11307	1	RoK	34	B	0,9892%	1 500 000	26 568	4 600	2 028	2 214
B11401	2	RoK	50	B	1,3665%	2 150 000	36 702	4 800	2 028	3 058
B11402	1	RoK	35	B	1,0065%	1 500 000	27 033	4 600	2 028	2 253
B11403	3	RoK	79	B	1,8575%	3 800 000	49 889	5 900	2 028	4 157
B11404	1	RoK	28		0,9071%	1 150 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B11405	2	RoK	51	B	1,3823%	2 400 000	37 126	4 800	2 028	3 094
B11406	2	RoK	46	B	1,3103%	2 200 000	35 193	4 800	2 028	2 933
B11407	1	RoK	34	B	0,9935%	1 550 000	26 684	4 600	2 028	2 224
B11501	2	RoK	50	B	1,3679%	2 200 000	36 740	4 800	2 028	3 062
B11502	1	RoK	35	B	1,0079%	1 550 000	27 071	4 600	2 028	2 256
B11503	3	RoK	79	B	1,8575%	3 900 000	49 889	5 900	2 028	4 157
B11504	1	RoK	28		0,9071%	1 200 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B11505	2	RoK	51	B	1,3823%	2 450 000	37 126	4 800	2 028	3 094
B11506	2	RoK	46	B	1,3103%	2 250 000	35 193	4 800	2 028	2 933
B11507	1	RoK	34	B	0,9935%	1 600 000	26 684	4 600	2 028	2 224
B11601	2	RoK	51	T	1,3823%	3 200 000	37 126	4 800	2 028	3 094
B11602	3	RoK	89	T	2,0014%	5 950 000	53 754	5 900	2 028	4 480
B21001	1	RoK	26		0,8783%	1 000 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21002	4	RoK	92	U	2,1022%	3 950 000	56 462	6 200	2 028	4 705
B21003	2	RoK	38	U	1,1951%	1 700 000	32 098	4 800	2 028	2 675
B21004	1	RoK	28	U	0,9071%	1 200 000	24 363	4 600	2 028	2 030
B21005	3	RoK	83	U	1,9150%	3 600 000	51 434	5 900	2 028	4 286
B21101	1	RoK	26		0,8783%	1 050 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21102	4	RoK	92	B	2,1022%	4 100 000	56 462	6 200	2 028	4 705
B21103	2	RoK	38	B	1,1951%	1 700 000	32 098	4 800	2 028	2 675
B21104	2	RoK	39	B	1,2095%	1 750 000	32 485	4 800	2 028	2 707
B21105	4	RoK	93	B	2,1166%	4 200 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21201	1	RoK	26	B	0,8783%	1 100 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21202	4	RoK	92	B	2,1022%	4 200 000	56 462	6 200	2 028	4 705
B21203	2	RoK	38	B	1,1951%	1 750 000	32 098	4 800	2 028	2 675
B21204	2	RoK	39	B	1,2095%	1 800 000	32 485	4 800	2 028	2 707
B21205	4	RoK	93	B	2,1166%	4 300 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21301	1	RoK	26	B	0,8783%	1 150 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21302	4	RoK	92	B	2,1022%	4 300 000	56 462	6 200	2 028	4 705
B21303	2	RoK	38	B	1,1951%	1 800 000	32 098	4 800	2 028	2 675



Lgh-nr	Lgh-typ	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B UP ³ T	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EI	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl. Triple Play Hushållsel
B21304	2	RoK	39	B	1,2095%	1 850 000	32 485	4 800	2 028	2 707
B21305	4	RoK	93	B	2,1166%	4 400 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21401	1	RoK	26	B	0,8783%	1 200 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21402	4	RoK	93	B	2,1166%	4 400 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21403	2	RoK	38	B	1,1951%	1 850 000	32 098	4 800	2 028	2 675
B21404	2	RoK	39	B	1,2095%	1 900 000	32 485	4 800	2 028	2 707
B21405	4	RoK	93	B	2,1166%	4 500 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21501	1	RoK	26	B	0,8783%	1 250 000	23 590	4 600	2 028	1 966
B21502	4	RoK	93	B	2,1166%	4 500 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21503	2	RoK	38	B	1,1951%	1 900 000	32 098	4 800	2 028	2 675
B21504	2	RoK	39	B	1,2095%	1 950 000	32 485	4 800	2 028	2 707
B21505	4	RoK	93	B	2,1166%	4 600 000	56 848	6 200	2 028	4 737
B21601	3	RoK	97	T	2,1166%	6 500 000	56 848	5 900	2 028	4 737
B21602	3	RoK	89	T	2,0014%	5 950 000	53 754	5 900	2 028	4 480
diff					0,0006%					
			3 791		100,0000%	177 450 000	2 685 821	366 300	146 016	223 818

RoK= Rum och kök B = Balkong T=Terrass UP=Uteplats

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt från 0-0,5 till närmaste heltal och från 0,51-0,99 uppåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. Det är baserat på BOA samt ett fast tal per lägenhet.

I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Triple Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukning men uppskattas till 350-550 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Uteplatserna kommer att hanteras som nyttjanderätt. Sidoavtal där omfattningen anges kommer tecknas.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	61 798
Belåning per kvm BOA år 1	14 990
Belåning per kvm BOA och LOA år 1	14 485
Insats/upplåtelseavgifter per kvm BOA	46 808
Driftskostnader/ kvm BOA år 1 inkl hushållsel och Triple Play	409
Driftskostnader/kvm BOA år 1 exkl hushållsel och Triple Play	274
Årsavgift per kvm BOA år 1 exkl hushållsel och Triple Play	708
Räntenivå år 1-5, genomsnitt	2,62%
Amortering och avsättning underhållsfond per kvm BOA	100

H. Ekonomisk prognos

Santliga värden i tusentals kronor (kkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
INTÄKTER								
Årsavgifter ¹	3 198	3 262	3 327	3 394	3 461	3 686	4 182	4 617
Hysesintäkter	251	251	251	251	251	251	251	251
SUMMA INTÄKTER	3 449	3 513	3 578	3 644	3 712	3 937	4 433	4 868
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Räntor ⁵	1 489	1 482	1 474	1 467	1 459	1 727	1 935	1 848
Avskrivningar	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372	1 372
Driftskostnader inkl löpande kostnader²	1 551	1 582	1 614	1 646	1 679	1 712	1 891	2 087
Fonderingar								
Avsättning till yttre underhåll ²	114	116	118	121	123	126	139	153
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0	0	0	0	0	0	142
Fastighetsskatt lokaler	28	29	29	30	30	31	34	38
SUMMA KOSTNADER	4 553	4 580	4 607	4 635	4 663	4 968	5 370	5 640
ÅRETS RESULTAT	-1 105	-1 068	-1 030	-991	-951	-1 030	-938	-772
ACK RESULTAT	-1 105	-2 172	-3 202	-4 193	-5 143	-6 174	-10 750	-11 522
AMORTERING	267	281	295	310	325	342	437	559
ACK KASSALIKVIDITET⁴	164	303	469	662	881	1 006	1 970	3 101
KASSAFLÖDE	114	140	166	192	219	125	136	336
YTRE FONDEN	114	230	348	469	592	717	1 384	2 120

¹ Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. Avgifterna år 6 och 11 är uppräknade med mer på grund av högre budgeterade räntekostnader.

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

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 50000 kr

⁵ Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % från år 6 och ytterligare 0,5 % från år 11.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	844	860	878	895	913	972	1 103	1 218
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	993	1 009	1 025	1 042	1 059	1 118	1 243	1 351
Antagen räntenivå + 2%	1 142	1 157	1 173	1 189	1 205	1 263	1 383	1 484
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	848	869	891	914	937	1 002	1 165	1 313
Antagen inflationsnivå + 2%	852	879	906	934	963	1 034	1 233	1 423

Brf Varvskajen 2

Enligt digital signering

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Inger Karlsson

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare bekostar själv förbrukad hushållsel. 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 andrahandsutyrningsavgift kan, i enlighet medföreningens 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 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i 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.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 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.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.

Verifikat

Transaktion 09222115557457378399

Dokument

Ekonomisk plan

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2021-11-11 11:18:35 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2021-11-12 16:06:06 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Inger Karlsson (IK)

inger@arnjo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Inger Märta Hilda Karlsson"

Signerade 2021-11-12 11:03:00 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)

awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2021-11-12 16:06:06 CET (+0100)

Bertil Hopp (BH)

bertilhopp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL HOPP"

Signerade 2021-11-11 14:29:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557457378399

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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Varvskajen 2, med org.nr 769637-5182, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Föreskrifterna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Brf Varvskajen 2 dat. 2019-05-10

Registreringsbevis för Brf Varvskajen 2

Bygglov dat. 2019-12-12

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 72 lägenheter för bostadsändamål med källare, förråd, utvändigt markanläggning m.m på fastigheten Träförrådet 2, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Bostad AB och Brf Varvskajen 2, dat. 2020-03-04

Köpekontrakt avseende fastigheten Träförrådet 2, Malmö kommun, tecknat mellan Peab Markutveckling AB och Brf Varvskajen 2 dat. 2020-03-04

Offert avseende finansieringen av Brf Varvskajen 2 dat. 2019-04-01 samt uppdaterade räntor dat. 2021-10-18

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

PE

MS

Signature: 

Email: max.stea@gar-bo.se

Intyg Ekplan Brf Varvskajen 2, Peab, 211115

Final Audit Report

2021-11-15

Created:	2021-11-15
By:	Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAASHuEtyebuBOrF9rWDrg9eTGR8Xuht96

"Intyg Ekplan Brf Varvskajen 2, Peab, 211115" History

-  Document created by Per Envall (per.envall@gar-bo.se)
2021-11-15 - 8:59:10 AM GMT
-  Document emailed to Max S (max.stea@gar-bo.se) for signature
2021-11-15 - 8:59:38 AM GMT
-  Email viewed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
2021-11-15 - 9:05:35 AM GMT- IP address: 84.216.100.218
-  Document e-signed by Max S (max.stea@gar-bo.se)
Signature Date: 2021-11-15 - 9:05:50 AM GMT - Time Source: server- IP address: 84.216.100.218
-  Agreement completed.
2021-11-15 - 9:05:50 AM GMT