

**Kostnadskalkyl för
Brf Lilla Varvsgatan i Malmö
i Malmö kommun
Org nr: 769633-3769**

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

A. Allmänna förutsättningar

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö som registrerades hos Bolagsverket den 24 nov 2016 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 och lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 131 bostadslägenheter och 1 lokal på fastigheten Skåneland 2 i Malmö. Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett garage (under mark) med 37 st platser. Föreningen planerar att lägga ut uthyrningen av garageplatserna på extern part som bedriver parkeringsverksamhet. Denna part hyr i sin tur ut platserna till föreningens medlemmar. Föreningens medlemmar kommer dessutom ha förtursrätt till 42 platser i parkeringshuset Erika (infart från Östra Varvsgatan 6)

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads-kalkyl för föreningens verksamhet. Kalkylen är baserad på offert på totalentreprenad och fastighetsköp från Peab Sverige AB, daterat den 2017-09-29.

Bygglov för byggnationen beviljades 2017-07-05.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i oktober 2017.

Byggsäkerheten under entreprenadtiden tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Vid tecknande av förhandsavtal ska föreningen ta ut ett förskott med 35 000 kr per lägenhet. Totala försäkringsbeloppet kommer att uppgå till 4 585 000 kr. Säkerheten för inbetalda förskott (enligt 5 kap 5§ 2 pkt, Bostadsrättslagen) ställs av Peab AB.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skåneland 2
Fastighetsarea:	3480 kvm
Kommun:	Malmö
Husets utformning:	En huskropp med källare och garage
Antal bostadslägenheter:	131 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 8939 kvm
Cykelverkstad:	1 st
Lokal:	1 st
Föreningens garage:	37 st
Parkeringshuset Erika:	42 st

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	173 742 150 kr
Totalentreprenadkostnad	357 929 165 kr
Kassa	150 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	531 821 315 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	45 595 438	Rörligt	2,79%	205 179	1 272 113	1 477 292
Lån 2	45 595 438	3 år	2,79%	205 179	1 272 113	1 477 292
Lån 3	45 595 438	5 år	2,79%	205 179	1 272 113	1 477 292
Summa lån	136 786 315					
Insatser	395 035 000					
Summa	531 821 315			615 538	3 816 338	4 431 877

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 för föreningen.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Malmö Skåneland 2 omfattande 136 786 315 inom 136 786 315.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,45 % år 1.

Finansieringsoffert har erhållits från Danske Bank.

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	8 939 m ²	685 kr/m ²	6 128
Årsavgift Triple play	131 lgh	2 664 kr/år	349
Årsavgift hushållsel	131 lgh	4 252 kr/år	557
Intäkt lokal	1 st	94 875 kr/år	94
Intäkt garage ²	34 st	9 600 kr/st	326
Intäkt garage laddplatser ²	3 st	12 000 kr/st	36
Totalt intäkter			7 490
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			3 816
Avskrivning ³			2 983
Summa kapitalkostnad			6 799
Driftskostnader och löpande underhåll⁴			
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning inkl snöröjning jouravtal nov-mars			276
Administration garage			29
Filterbyte, ventilationsaggregat			10
Hisskötsel ^{4a}			36
Löpande underhåll			68
Triple play			349
El (hushållsel) ^{4b}			557
El (ej hushållsel)			204
Värme			520
Vatten			295
Renhållning			169
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			45
Ekonomisk förvaltning			136
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			45
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 754
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁵			268
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁶			36
Totala kostnader			9 857
Resultat			-2 367

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 34 parkeringsplatser i garage á 800kr/månad exklusive moms (föreningens intäkt). 3 laddplatser á 1000kr/månad exklusive moms. Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preliminär avgift 1000 kr/månad inkl. moms (för laddplatser 1250 kr). Föreningen planerar att lägga ut uthyrningen av parkeringsplatserna på extern part som bedriver parkeringsverksamhet. Denna part hyr i sin tur ut platserna till föreningens medlemmar.

³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Avskrivningsunderlaget är entreprenadkostnaden.

⁴ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

^{4a} Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

^{4b} Avser den el som direkt förbrukas av hushållet. Medlemmen debiteras efter faktisk förbrukning.

⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enl föreningens stadgar.

⁶ Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 3 616 000 kr.

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP, F	Andelstal	Insats	Års-avgift ²	Års-förbrukning EL	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift
A1001	3	72	B,F	0,8083%	2 795 000	49 530	4 502	2 664	4 128
A1002	2	51	UP,F	0,6360%	1 745 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1003	5	144	2B,UP,F	1,3317%	6 195 000	81 602	7 418	2 664	6 800
A1004	4	100	2B,UP,F	1,0203%	4 795 000	62 520	5 683	2 664	5 210
A1101	3	86	B,F	0,9010%	3 395 000	55 210	5 019	2 664	4 601
A1102	1	33	B,F	0,4505%	1 325 000	27 605	2 509	2 664	2 300
A1103	2	51	B,F	0,6360%	1 895 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1104	2	52	B,F	0,6426%	1 945 000	39 376	3 579	2 664	3 281
A1201	3	86	B,F	0,9010%	3 495 000	55 210	5 019	2 664	4 601
A1202	1	33	B,F	0,4505%	1 395 000	27 605	2 509	2 664	2 300
A1203	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1204	2	52	B,F	0,6426%	2 045 000	39 376	3 579	2 664	3 281
A1205	3	75	B,F	0,8281%	2 995 000	50 743	4 613	2 664	4 229
A1206	2	51	B,F	0,6360%	2 145 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1301	3	86	B,F	0,9010%	3 595 000	55 210	5 019	2 664	4 601
A1302	1	33	B,F	0,4505%	1 425 000	27 605	2 509	2 664	2 300
A1303	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1304	2	52	B,F	0,6426%	2 195 000	39 376	3 579	2 664	3 281
A1305	3	75	B,F	0,8281%	3 095 000	50 743	4 613	2 664	4 229
A1306	2	51	B,F	0,6360%	2 245 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1401	3	86	B,F	0,9010%	3 695 000	55 210	5 019	2 664	4 601
A1402	1	33	B,F	0,4505%	1 495 000	27 605	2 509	2 664	2 300
A1403	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1404	2	52	B,F	0,6426%	2 295 000	39 376	3 579	2 664	3 281
A1405	3	75	B,F	0,8281%	3 195 000	50 743	4 613	2 664	4 229
A1406	2	51	B,F	0,6360%	2 345 000	38 972	3 543	2 664	3 248
A1501	3	86	B,F	0,9010%	3 795 000	55 210	5 019	2 664	4 601
A1502	1	33	B,F	0,4505%	1 525 000	27 605	2 509	2 664	2 300
A1503	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 595 000	58 053	5 277	2 664	4 838
A1504	3	87	B,2T,F	0,9076%	4 295 000	55 615	5 055	2 664	4 635
A1505	5	122	B,2T,F	1,1859%	6 995 000	72 668	6 605	2 664	6 056
A1506	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 595 000	58 053	5 277	2 664	4 838
A1601	3	90	B,T,F	0,9275%	5 495 000	56 834	5 166	2 664	4 736
B1001	4	100	2B,UP,F	1,0203%	4 795 000	62 520	5 683	2 664	5 210
B1002	5	144	2B,UP,F	1,3317%	6 195 000	81 602	7 418	2 664	6 800
B1003	4	104	UP,F	1,0468%	4 395 000	64 144	5 831	2 664	5 345
B1004	4	100	B,UP,F	1,0203%	4 495 000	62 520	5 683	2 664	5 210
B1005	1	33	F	0,4505%	1 250 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1006	3	72	B,F	0,8083%	2 795 000	49 530	4 502	2 664	4 128
B1101	1	33	2B,F	0,4505%	1 350 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1102	3	86	B,F	0,9010%	3 395 000	55 210	5 019	2 664	4 601
B1201	2	51	B,F	0,6360%	2 145 000	38 972	3 543	2 664	3 248
B1202	3	75	B,F	0,8281%	2 995 000	50 743	4 613	2 664	4 229
B1203	2	52	B,F	0,6426%	2 095 000	39 376	3 579	2 664	3 281
B1204	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
B1205	1	33	B,F	0,4505%	1 395 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1206	3	86	B,F	0,9010%	3 495 000	55 210	5 019	2 664	4 601
B1301	2	51	B,F	0,6360%	2 245 000	38 972	3 543	2 664	3 248
B1302	3	75	B,F	0,8281%	3 095 000	50 743	4 613	2 664	4 229
B1303	2	52	B,F	0,6426%	2 095 000	39 376	3 579	2 664	3 281
B1304	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
B1305	1	33	B,F	0,4505%	1 425 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1306	3	86	B,F	0,9010%	3 595 000	55 210	5 019	2 664	4 601
B1401	2	51	B,F	0,6360%	2 345 000	38 972	3 543	2 664	3 248
B1402	3	75	B,F	0,8281%	3 195 000	50 743	4 613	2 664	4 229
B1403	2	52	B,F	0,6426%	2 295 000	39 376	3 579	2 664	3 281
B1404	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP, F	Andelstal	Insats	Års- avgift ²	Års- förbrukning EL	Års- avgift Triple Play	Månads- avgift
B1405	1	33	B,F	0,4505%	1 495 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1406	3	86	B,F	0,9010%	3 695 000	55 210	5 019	2 664	4 601
B1501	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 595 000	58 053	5 277	2 664	4 838
B1502	5	122	B,2T,F	1,1859%	6 995 000	72 668	6 605	2 664	6 056
B1503	3	87	B,2T,F	0,9076%	4 295 000	55 615	5 055	2 664	4 635
B1504	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 595 000	58 053	5 277	2 664	4 838
B1505	1	33	B,F	0,4505%	1 525 000	27 605	2 509	2 664	2 300
B1506	3	86	B,F	0,9010%	3 795 000	55 210	5 019	2 664	4 601
B1601	3	90	B,T,F	0,9275%	5 495 000	56 834	5 166	2 664	4 736
C1001	4	100	B,UP,F	1,0203%	4 595 000	62 520	5 683	2 664	5 210
C1002	4	104	UP,F	1,0468%	4 495 000	64 144	5 831	2 664	5 345
C1003	4	104	UP,F	1,0468%	4 595 000	64 144	5 831	2 664	5 345
C1004	4	100	B,UP,F	1,0203%	4 695 000	62 520	5 683	2 664	5 210
C1101	3	83	B,F	0,8811%	3 195 000	53 991	4 908	2 664	4 499
C1102	1	31	2B,F	0,4373%	1 395 000	26 796	2 436	2 664	2 233
C1201	3	83	B,F	0,8811%	3 295 000	53 991	4 908	2 664	4 499
C1202	1	31	B,F	0,4373%	1 395 000	26 796	2 436	2 664	2 233
C1203	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1204	2	52	B,F	0,6426%	2 095 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1205	2	52	B,F	0,6426%	2 095 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1206	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1301	3	83	B,F	0,8811%	3 395 000	53 991	4 908	2 664	4 499
C1302	1	31	B,F	0,4373%	1 445 000	26 796	2 436	2 664	2 233
C1303	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1304	2	52	B,F	0,6426%	2 195 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1305	2	52	B,F	0,6426%	2 195 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1306	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1401	3	83	B,F	0,8811%	3 495 000	53 991	4 908	2 664	4 499
C1402	1	31	B,F	0,4373%	1 495 000	26 796	2 436	2 664	2 233
C1403	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1404	2	52	B,F	0,6426%	2 295 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1405	2	52	B,F	0,6426%	2 295 000	39 376	3 579	2 664	3 281
C1406	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248
C1501	3	83	B,F	0,8811%	3 595 000	53 991	4 908	2 664	4 499
C1502	1	31	B,F	0,4373%	1 545 000	26 796	2 436	2 664	2 233
C1503	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 595 000	58 053	5 277	2 664	4 838
C1504	3	87	B,2T,F	0,9076%	4 395 000	55 615	5 055	2 664	4 635
C1505	3	89	B,2T,F	0,9209%	4 495 000	56 430	5 129	2 664	4 703
C1506	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 695 000	58 053	5 277	2 664	4 838
C1601	3	85	B,T,F	0,8944%	4 895 000	54 806	4 982	2 664	4 567
D1001	4	100	B,UP,F	1,0203%	4 695 000	62 520	5 683	2 664	5 210
D1002	4	100	B,UP,F	1,0203%	4 695 000	62 520	5 683	2 664	5 210
D1003	4	104	UP,F	1,0468%	4 595 000	64 144	5 831	2 664	5 345
D1004	2	52	UP,F	0,6426%	1 745 000	39 376	3 579	2 664	3 281
D1005	3	75	UP,F	0,8281%	2 450 000	50 743	4 613	2 664	4 229
D1101	2	52	B,F	0,6426%	1 945 000	39 376	3 579	2 664	3 281
D1102	3	75	B,F	0,8281%	2 750 000	50 743	4 613	2 664	4 229
D1103	3	76	B,F	0,8348%	2 795 000	51 154	4 650	2 664	4 263
D1201	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1202	2	51	B,F	0,6360%	1 995 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1203	2	53	B,F	0,6493%	2 095 000	39 787	3 617	2 664	3 316
D1204	2	52	B,F	0,6426%	2 045 000	39 376	3 579	2 664	3 281
D1205	3	75	B,F	0,8281%	2 850 000	50 743	4 613	2 664	4 229
D1206	3	76	B,F	0,8348%	2 895 000	51 154	4 650	2 664	4 263
D1301	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1302	2	51	B,F	0,6360%	2 095 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1303	2	53	B,F	0,6493%	2 195 000	39 787	3 617	2 664	3 316
D1304	2	52	B,F	0,6426%	2 195 000	39 376	3 579	2 664	3 281
D1305	3	75	B,F	0,8281%	2 950 000	50 743	4 613	2 664	4 229

Lgh- nr	Lgh- typ	Boarea (m ²) ¹	B, T UP, F	Andelstal	Insats	Års- avgift ²	Års- förbrukning EL	Års- avgift Triple Play	Månads- avgift
D1306	3	76	B,F	0,8348%	2 995 000	51 154	4 650	2 664	4 263
D1401	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1402	2	51	B,F	0,6360%	2 195 000	38 972	3 543	2 664	3 248
D1403	2	53	B,F	0,6493%	2 295 000	39 787	3 617	2 664	3 316
D1404	2	52	B,F	0,6426%	2 295 000	39 376	3 579	2 664	3 281
D1405	3	75	B,F	0,8281%	3 050 000	50 743	4 613	2 664	4 229
D1406	3	76	B,F	0,8348%	3 095 000	51 154	4 650	2 664	4 263
D1501	2	51	B,F	0,6691%	2 245 000	41 000	3 727	2 664	3 417
D1502	3	93	2B,T,F	0,9474%	4 695 000	58 053	5 277	2 664	4 838
D1503	3	88	B,2T,F	0,9143%	4 495 000	56 025	5 093	2 664	4 669
D1504	2	52	B,F	0,6758%	2 345 000	41 411	3 764	2 664	3 451
D1505	3	75	B,F	0,8281%	3 150 000	50 743	4 613	2 664	4 229
D1506	3	76	B,F	0,8348%	3 195 000	51 154	4 650	2 664	4 263
D1601	4	100	B,T,F	1,0203%	5 495 000	62 520	5 683	2 664	5 210
D1602	4	96	B,T,F	0,9938%	5 495 000	60 897	5 535	2 664	5 075
diff				0,0013%		80			
		8 939		100,0000%	395 035 000	6 127 646	556 993	348 984	

B = balkong T=Terrass UP=Uteplats F=Förråd

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad nedåt till närmaste heltal.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar. I kolumnen årsavgifter är driftskostnader för Trippel Play (IP-telefoni, bredband och digital-TV) och hushållsel exkluderade.

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukningen men uppskattas till 200-650 kr/mån per lägenhet.

Retroaktiv debitering av faktisk förbrukning kommer att ske.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	787	803	819	835	852	869	959
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	939	954	969	985	1 001	1 017	1 102
Antagen räntenivå + 2%	1 092	1 106	1 120	1 135	1 150	1 165	1 245
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	787	807	827	847	868	889	986
Antagen inflationsnivå + 2%	787	809	830	854	878	904	1 027

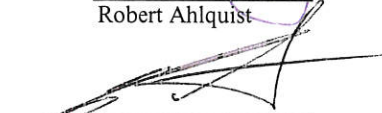
Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

Malmö 2017-10-25

Ort Datum


Robert Ahlquist


Elisabet Falk Malmström


Christer Sandström

Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 förhandsavtalet 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.

Avskrivningsplan

Entreprenadkostnaden

357 929 165

Avsk år	År	% avsk	avsk	värde
1	2018	0,833	2 982 743	2 982 743
2	2019	0,833	2 982 743	5 965 486
3	2020	0,833	2 982 743	8 948 229
4	2021	0,833	2 982 743	11 930 972
5	2022	0,833	2 982 743	14 913 715
6	2023	0,833	2 982 743	17 896 458
7	2024	0,833	2 982 743	20 879 201
8	2025	0,833	2 982 743	23 861 944
9	2026	0,833	2 982 743	26 844 687
10	2027	0,833	2 982 743	29 827 430
11	2028	0,833	2 982 743	32 810 173
12	2029	0,833	2 982 743	35 792 917
13	2030	0,833	2 982 743	38 775 660
14	2031	0,833	2 982 743	41 758 403
15	2032	0,833	2 982 743	44 741 146
16	2033	0,833	2 982 743	47 723 889
17	2034	0,833	2 982 743	50 706 632
18	2035	0,833	2 982 743	53 689 375
19	2036	0,833	2 982 743	56 672 118
20	2037	0,833	2 982 743	59 654 861
21	2038	0,833	2 982 743	62 637 604
22	2039	0,833	2 982 743	65 620 347
23	2040	0,833	2 982 743	68 603 090
24	2041	0,833	2 982 743	71 585 833
25	2042	0,833	2 982 743	74 568 576
26	2043	0,833	2 982 743	77 551 319
27	2044	0,833	2 982 743	80 534 062
28	2045	0,833	2 982 743	83 516 805
29	2046	0,833	2 982 743	86 499 548
30	2047	0,833	2 982 743	89 482 291
31	2048	0,833	2 982 743	92 465 034
32	2049	0,833	2 982 743	95 447 777
33	2050	0,833	2 982 743	98 430 520
34	2051	0,833	2 982 743	101 413 263
35	2052	0,833	2 982 743	104 396 006
36	2053	0,833	2 982 743	107 378 750
37	2054	0,833	2 982 743	110 361 493
38	2055	0,833	2 982 743	113 344 236
39	2056	0,833	2 982 743	116 326 979
40	2057	0,833	2 982 743	119 309 722
41	2058	0,833	2 982 743	122 292 465
42	2059	0,833	2 982 743	125 275 208
43	2060	0,833	2 982 743	128 257 951
44	2061	0,833	2 982 743	131 240 694
45	2062	0,833	2 982 743	134 223 437
46	2063	0,833	2 982 743	137 206 180
47	2064	0,833	2 982 743	140 188 923
48	2065	0,833	2 982 743	143 171 666
49	2066	0,833	2 982 743	146 154 409
50	2067	0,833	2 982 743	149 137 152
51	2068	0,833	2 982 743	152 119 895
52	2069	0,833	2 982 743	155 102 638
53	2070	0,833	2 982 743	158 085 381
54	2071	0,833	2 982 743	161 068 124
55	2072	0,833	2 982 743	164 050 867
56	2073	0,833	2 982 743	167 033 610
57	2074	0,833	2 982 743	170 016 353
58	2075	0,833	2 982 743	172 999 096
59	2076	0,833	2 982 743	175 981 839
60	2077	0,833	2 982 743	178 964 583
61	2078	0,833	2 982 743	181 947 326
62	2079	0,833	2 982 743	184 930 069
63	2080	0,833	2 982 743	187 912 812
64	2081	0,833	2 982 743	190 895 555
65	2082	0,833	2 982 743	193 878 298
66	2083	0,833	2 982 743	196 861 041
67	2084	0,833	2 982 743	199 843 784
68	2085	0,833	2 982 743	202 826 527
69	2086	0,833	2 982 743	205 809 270
70	2087	0,833	2 982 743	208 792 013
71	2088	0,833	2 982 743	211 774 756
72	2089	0,833	2 982 743	214 757 499
73	2090	0,833	2 982 743	217 740 242
74	2091	0,833	2 982 743	220 722 985
75	2092	0,833	2 982 743	223 705 728
76	2093	0,833	2 982 743	226 688 471
77	2094	0,833	2 982 743	229 671 214
78	2095	0,833	2 982 743	232 653 957
79	2096	0,833	2 982 743	235 636 700
80	2097	0,833	2 982 743	238 619 443

81	2098	0,833	2 982 743	241 602 186
82	2099	0,833	2 982 743	244 584 929
83	2100	0,833	2 982 743	247 567 672
84	2101	0,833	2 982 743	250 550 416
85	2102	0,833	2 982 743	253 533 159
86	2103	0,833	2 982 743	256 515 902
87	2104	0,833	2 982 743	259 498 645
88	2105	0,833	2 982 743	262 481 388
89	2106	0,833	2 982 743	265 464 131
90	2107	0,833	2 982 743	268 446 874
91	2108	0,833	2 982 743	271 429 617
92	2109	0,833	2 982 743	274 412 360
93	2110	0,833	2 982 743	277 395 103
94	2111	0,833	2 982 743	280 377 846
95	2112	0,833	2 982 743	283 360 589
96	2113	0,833	2 982 743	286 343 332
97	2114	0,833	2 982 743	289 326 075
98	2115	0,833	2 982 743	292 308 818
99	2116	0,833	2 982 743	295 291 561
100	2117	0,833	2 982 743	298 274 304
101	2118	0,833	2 982 743	301 257 047
102	2119	0,833	2 982 743	304 239 790
103	2120	0,833	2 982 743	307 222 533
104	2121	0,833	2 982 743	310 205 276
105	2122	0,833	2 982 743	313 188 019
106	2123	0,833	2 982 743	316 170 762
107	2124	0,833	2 982 743	319 153 505
108	2125	0,833	2 982 743	322 136 249
109	2126	0,833	2 982 743	325 118 992
110	2127	0,833	2 982 743	328 101 735
111	2128	0,833	2 982 743	331 084 478
112	2129	0,833	2 982 743	334 067 221
113	2130	0,833	2 982 743	337 049 964
114	2131	0,833	2 982 743	340 032 707
115	2132	0,833	2 982 743	343 015 450
116	2133	0,833	2 982 743	345 998 193
117	2134	0,833	2 982 743	348 980 936
118	2135	0,833	2 982 743	351 963 679
119	2136	0,833	2 982 743	354 946 422
120	2137	0,833	2 982 743	357 929 165

Serieplan amortering

Lån 1

Lånebelopp	45 595 438 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	2,79%
Ökningsfaktor	1,0536
Amortering år 1	0,45%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	45 595 438	0
1	0,45%	205 179	45 390 259	1 272 113
2	0,47%	216 175	45 174 084	1 266 388
3	0,50%	227 759	44 946 325	1 260 357
4	0,53%	239 964	44 706 361	1 254 002
5	0,55%	252 824	44 453 537	1 247 307
6	0,58%	266 372	44 187 165	1 240 254
7	0,62%	280 646	43 906 519	1 232 822
8	0,65%	295 686	43 610 833	1 224 992
9	0,68%	311 531	43 299 302	1 216 742
10	0,72%	328 226	42 971 076	1 208 051
11	0,76%	345 815	42 625 262	1 198 893
12	0,80%	364 346	42 260 915	1 189 245
13	0,84%	383 871	41 877 044	1 179 080
14	0,89%	404 442	41 472 603	1 168 370
15	0,93%	426 115	41 046 487	1 157 086
16	0,98%	448 950	40 597 537	1 145 197
17	1,04%	473 008	40 124 529	1 132 671
18	1,09%	498 356	39 626 173	1 119 474
19	1,15%	525 062	39 101 110	1 105 570
20	1,21%	553 199	38 547 911	1 090 921
21	1,28%	582 844	37 965 066	1 075 487
22	1,35%	614 078	37 350 988	1 059 225
23	1,42%	646 986	36 704 003	1 042 093
24	1,50%	681 656	36 022 346	1 024 042
25	1,58%	718 185	35 304 161	1 005 023
26	1,66%	756 672	34 547 490	984 986
27	1,75%	797 220	33 750 269	963 875
28	1,84%	839 942	32 910 327	941 633
29	1,94%	884 953	32 025 374	918 198
30	2,04%	932 376	31 092 998	893 508
31	2,15%	982 341	30 110 658	867 495
32	2,27%	1 034 983	29 075 675	840 087
33	2,39%	1 090 445	27 985 230	811 211
34	2,52%	1 148 881	26 836 349	780 788
35	2,65%	1 210 447	25 625 902	748 734
36	2,80%	1 275 313	24 350 589	714 963
37	2,95%	1 343 655	23 006 934	679 381
38	3,10%	1 415 659	21 591 275	641 893
39	3,27%	1 491 522	20 099 753	602 397
40	3,45%	1 571 450	18 528 303	560 783
41	3,63%	1 655 661	16 872 642	516 940
42	3,83%	1 744 385	15 128 257	470 747
43	4,03%	1 837 864	13 290 393	422 078
44	4,25%	1 936 352	11 354 041	370 802
45	4,47%	2 040 118	9 313 923	316 778
46	4,71%	2 149 444	7 164 479	259 858
47	4,97%	2 264 629	4 899 850	199 889
48	5,23%	2 385 987	2 513 863	136 706
49	5,51%	2 513 848	15	70 137
50	0,00%	15	0	0
	100,00%	45 595 438		43 829 271

Lån 2

Lånebelopp	45 595 438 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	2,79%
Ökningsfaktor	1,0536
Amortering år 1	0,45%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	45 595 438	0
1	0,45%	205 179	45 390 259	1 272 113
2	0,47%	216 175	45 174 084	1 266 388
3	0,50%	227 759	44 946 325	1 260 357
4	0,53%	239 964	44 706 361	1 254 002
5	0,55%	252 824	44 453 537	1 247 307
6	0,58%	266 372	44 187 165	1 240 254
7	0,62%	280 646	43 906 519	1 232 822
8	0,65%	295 686	43 610 833	1 224 992
9	0,68%	311 531	43 299 302	1 216 742
10	0,72%	328 226	42 971 076	1 208 051
11	0,76%	345 815	42 625 262	1 198 893
12	0,80%	364 346	42 260 915	1 189 245
13	0,84%	383 871	41 877 044	1 179 080
14	0,89%	404 442	41 472 603	1 168 370
15	0,93%	426 115	41 046 487	1 157 086
16	0,98%	448 950	40 597 537	1 145 197
17	1,04%	473 008	40 124 529	1 132 671
18	1,09%	498 356	39 626 173	1 119 474
19	1,15%	525 062	39 101 110	1 105 570
20	1,21%	553 199	38 547 911	1 090 921
21	1,28%	582 844	37 965 066	1 075 487
22	1,35%	614 078	37 350 988	1 059 225
23	1,42%	646 986	36 704 003	1 042 093
24	1,50%	681 656	36 022 346	1 024 042
25	1,58%	718 185	35 304 161	1 005 023
26	1,66%	756 672	34 547 490	984 986
27	1,75%	797 220	33 750 269	963 875
28	1,84%	839 942	32 910 327	941 633
29	1,94%	884 953	32 025 374	918 198
30	2,04%	932 376	31 092 998	893 508
31	2,15%	982 341	30 110 658	867 495
32	2,27%	1 034 983	29 075 675	840 087
33	2,39%	1 090 445	27 985 230	811 211
34	2,52%	1 148 881	26 836 349	780 788
35	2,65%	1 210 447	25 625 902	748 734
36	2,80%	1 275 313	24 350 589	714 963
37	2,95%	1 343 655	23 006 934	679 381
38	3,10%	1 415 659	21 591 275	641 893
39	3,27%	1 491 522	20 099 753	602 397
40	3,45%	1 571 450	18 528 303	560 783
41	3,63%	1 655 661	16 872 642	516 940
42	3,83%	1 744 385	15 128 257	470 747
43	4,03%	1 837 864	13 290 393	422 078
44	4,25%	1 936 352	11 354 041	370 802
45	4,47%	2 040 118	9 313 923	316 778
46	4,71%	2 149 444	7 164 479	259 858
47	4,97%	2 264 629	4 899 850	199 889
48	5,23%	2 385 987	2 513 863	136 706
49	5,51%	2 513 848	15	70 137
50	0,00%	15	0	0
	100,00%	45 595 438		43 829 271

Lån 3

Lånebelopp	45 595 438 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	2,79%
Ökningsfaktor	1,0536
Amortering år 1	0,45%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	45 595 438	0
1	0,45%	205 179	45 390 259	1 272 113
2	0,47%	216 175	45 174 084	1 266 388
3	0,50%	227 759	44 946 325	1 260 357
4	0,53%	239 964	44 706 361	1 254 002
5	0,55%	252 824	44 453 537	1 247 307
6	0,58%	266 372	44 187 165	1 240 254
7	0,62%	280 646	43 906 519	1 232 822
8	0,65%	295 686	43 610 833	1 224 992
9	0,68%	311 531	43 299 302	1 216 742
10	0,72%	328 226	42 971 076	1 208 051
11	0,76%	345 815	42 625 262	1 198 893
12	0,80%	364 346	42 260 915	1 189 245
13	0,84%	383 871	41 877 044	1 179 080
14	0,89%	404 442	41 472 603	1 168 370
15	0,93%	426 115	41 046 487	1 157 086
16	0,98%	448 950	40 597 537	1 145 197
17	1,04%	473 008	40 124 529	1 132 671
18	1,09%	498 356	39 626 173	1 119 474
19	1,15%	525 062	39 101 110	1 105 570
20	1,21%	553 199	38 547 911	1 090 921
21	1,28%	582 844	37 965 066	1 075 487
22	1,35%	614 078	37 350 988	1 059 225
23	1,42%	646 986	36 704 003	1 042 093
24	1,50%	681 656	36 022 346	1 024 042
25	1,58%	718 185	35 304 161	1 005 023
26	1,66%	756 672	34 547 490	984 986
27	1,75%	797 220	33 750 269	963 875
28	1,84%	839 942	32 910 327	941 633
29	1,94%	884 953	32 025 374	918 198
30	2,04%	932 376	31 092 998	893 508
31	2,15%	982 341	30 110 658	867 495
32	2,27%	1 034 983	29 075 675	840 087
33	2,39%	1 090 445	27 985 230	811 211
34	2,52%	1 148 881	26 836 349	780 788
35	2,65%	1 210 447	25 625 902	748 734
36	2,80%	1 275 313	24 350 589	714 963
37	2,95%	1 343 655	23 006 934	679 381
38	3,10%	1 415 659	21 591 275	641 893
39	3,27%	1 491 522	20 099 753	602 397
40	3,45%	1 571 450	18 528 303	560 783
41	3,63%	1 655 661	16 872 642	516 940
42	3,83%	1 744 385	15 128 257	470 747
43	4,03%	1 837 864	13 290 393	422 078
44	4,25%	1 936 352	11 354 041	370 802
45	4,47%	2 040 118	9 313 923	316 778
46	4,71%	2 149 444	7 164 479	259 858
47	4,97%	2 264 629	4 899 850	199 889
48	5,23%	2 385 987	2 513 863	136 706
49	5,51%	2 513 848	15	70 137
50	0,00%	15	0	0
	100,00%	45 595 423		43 829 271

Beräkning årsavgifter

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet. Årsavgiften fördelas enligt lägenhetens andelstal.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	3 816
Driftskostnader	2 754
Avsättning till yttre fond	268
Fastighetsskatt	36
Amortering	616
<hr/> Summa	<hr/> 7 490

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-349
Årsavgift hushållsel	-557
Lokal	-94
Intäkt garage	-362
<hr/> Summa	<hr/> -1 362

Utbetalningar och avsättningar	7 490
Övriga inbetalningar	-1 362
<hr/> Årsavgifter	<hr/> 6 128

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 25 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö, org nr:769633-3769.

Kostnadskalkylen 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 kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.


Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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

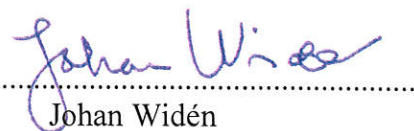
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 oktober 2017



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-26 för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-04-11
2. Registreringsbevis	2017-06-26
3. Anbud avs totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2017-09-29
4. Kreditoffert	2017-08-14
5. Beräkning av taxeringsvärde	2017-10-09
6. Kostnad Trippel play	2017-10-13
7. Utdrag ur fastighetsregistret	2017-10-04
8. Beslut om bygglov	2017-07-05

Förskottsgaranti

Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö med organisationsnummer 769633-3769, ("Bostadsrättsföreningen"), har för avsikt att på fastigheten Malmö Skåneland 2 i Malmö kommun, låta uppföra 131 bostadsrättslägenheter och en lokal. Bostadsrättsföreningen har låtit upprätta en kostnadskalkyl daterad 2017-10-25.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att teckna förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt och därmed ta emot förskott.

Summan av förskotten uppgår till 4.585.000 kr, ("Förskottsbeloppet").

Peab AB (publ), org. nr 556061-4330, garanterar härmed fullgörandet av Bostadsrättsföreningens skyldigheter enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen, jfr 13 § bostadsrättsförordningen, att återbetala erlagda förskott till förhandstecknarna.

Garantin gäller från den dag Bostadsrättsföreningen erhåller Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott och är begränsad till Förskottsbeloppet.

Garantin gäller intill dess avtal om upplåtelse av bostadsrätterna har träffats eller mottagna förskott har återbetalats. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, gäller garantin till dess målet är slutligt avgjorts och Bostadsrättsföreningens betalningsskyldighet fullgjorts.

Om garantin tas i anspråk, medger Bostadsrättsföreningen Peab AB rätt att av Bostadsrättsföreningen uppbära medel motsvarande vad Peab AB utbetalat.

Förslöv den 9 november 2017

Peab AB (publ)



Karin Malmgren



Niclas Wirkvist