

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Krukmakaren,
Varbergs kommun**

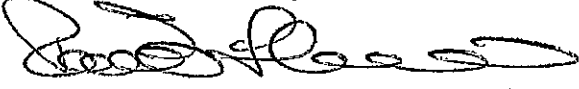
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

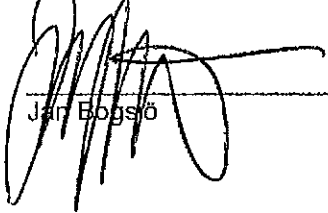
	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, upplåtelseavgifter etc.	9-10
F. Ekonomisk prognos	11-12
G. Känslighetsanalys	13
H. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Varberg 2017-09-27

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren


Patrik Henriksson


Jan Boggsö


Kent Anving

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren, som registrerat hos Bolagsverket 2017-02-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under september månad 2017 påbörjades uppförandet av 40 st. lägenheter. Innan förhandsavtal tecknas, kommer Bolagsverket att ha lämnat sitt tillstånd för att ta emot förskottsbetalningar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas i augusti 2018 under förutsättning att minst 65 % (dvs minst 26 st) av antalet lägenheter är tecknade med förhandsavtal.

Upplåtelse kommer att ske först efter det att Föreningen ställt erforderlig säkerhet och erhållit tillstånd att upplåta från Bolagsverket.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen lämnas av Moderna garanti.

Insatserna och upplåtelseavgifterna betalas vid tillträdet/inflyttning av respektive lägenhet som beräknas ske i mars/april 2019. Definitiv inflyttningstidpunkt lämnas senast 3 månader före inflyttning.

Bygglov har erhållits och bygglovet har vunnit laga kraft.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden (september 2017).

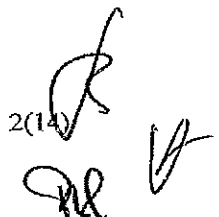
Fastighets AB VarbergsEnen, org nr; 556945-5511 äger fastigheterna Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120, Varbergs kommun. På Krukmakaren 13/Getakärr 3:120 kommer BRF Krukmakaren genom totalentreprenad med Turessons Bygg AB, att uppföra en byggnad innehållande 40 lägenheter, källargarage, soprum och förråd. Fastigheterna kommer att slås samman till en fastighet.

Förvärvet av föreningens fastighet, Krukmakaren 13 & Getakärr 3:120, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheterna (Fastighets AB VarbergsEnen org. nr; 556945-5511). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheterna Krukmakaren 13 & Getakärr 3:120 och är helägt av Kattegatt Holding AB, org. nr; 556985-2873. Föreningen förvärvar direkt därefter fastigheterna av bolaget.

Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheterna. I en särskild skadelöshetsutfästelse enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Kattegatt Holding AB, att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheterna medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheterna direkt av Fastighets AB VarbergsEnen, skall Kattegatt Holding AB hålla köparen skadeslös. Garantin gäller ej i det fall Föreningen säljer fastigheterna.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Bokfört värde för fastigheterna i bolaget och skatterättsliga restvärdet, är detsamma. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras/avyttras.

Den latent skatteskulden utfaller endast om bostadsrättsföreningen säljer fastigheterna.

2(14)


Säljaren (Kattegatt Holding AB) garanterar att förvärva ev osålda bostadsrätter på avstämningsdagen, dvs den dag när slutbevis erhållits av kommunen och slutplacering skett av Föreningens långsiktiga finansiering hos Bank. Insatsen/upplåtelseavgiften regleras mot köpeskillingen på aktierna för bolaget.

Den totala anskaffningskostnaden är överenskommen mellan parterna till ett belopp om 163.900.000 kr (inkl kassareserv om 200.000 kr). När projektet är färdigställt kommer den slutliga kostnaden att redovisas på en extra stämma.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120;
Malmgatan 3, Malmgatan 5/Fredsgatan 13;**

Fastighetsbeteckning: Krukmakaren 13, Varbergs kommun

Adress: Malmgatan 3/Fredsgatan 13, 432 43 Varberg

Tomt areal: 1.835 kvm

Antal bostadslägenheter: 40 st om 2.827 kvm (BOA) (se sid 10)

Byggnadsår: 2017-2019

Byggnadens utformning: Byggnaderna är fördelade på tre huskroppar; hus A, B och C. Hus B och C är sammanbyggda med gemensamt trapphus. Innergård utgör tak över garaget.

Bostadsvåningar (över mark):
Hus A= 4 våningar + vindsvåning.
Hus B= 5 våningar + vindsvåning.
Hus C= 4 våningar + vindsvåning.

Källare:
Innehåller garageplatser, cykelgarage, lägenhetsförråd och tekniska försörjningsutrymmen.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaden är ansluten till allmänt ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp och el. Fastigheten har från- och tilluftsventilation. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV, telefoni och bredband (Varbergs Energi).

I byggnaden finns värmeväxlare för fjärrvärme, undercentral för värme och vatten, 2 st hissar, kodlås entré, vatten- och elmätare samt mätare för fjärrvärme.

Fastigheten har gemensam anläggning för sophämtning.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Entréytor och uteplatser färdigställs med asfalt resp. betongplattor, m.m..

Kvartersmark färdigställs med betongplattor, gräs och buskar.

Innergård med cykelparkering, sittplatser och småbarnslek. 2 st komplementbyggnader med fastighetsförråd om ca 30 kvm, samt miljöbyggnad (sophantering och källsortering) om ca 20 m².

3(14)
ML

Parkeringar

29 st garageplatser i källare varav 1 st HKP samt 2 st platser för gäster i gatuplan, totalt 31 st. Platserna hyrs i första hand ut till de boende inom föreningen.

Förråd

Varje lägenhet har separat lägenhetsförråd i källaren.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, samfälligheter

Finns inga kända servitut eller andra belastningar.

Planförhållanden

Tomtindelning; Krukmakaren 1937-11-09.

Stadsplan; Kvarteret Krukmakaren och Gesällien, 1939-01-20.

Detaljplan; Bostäder på Krukmakaren 13. Daterad 2017-02-02, lagakraft 2017-05-18. Genomförande start; 2017-05-19. Genomförande slut; 2022-05-18.

BYGGNAD***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

Grundläggning	Källare, packad sprängstensbotten. Grundläggning på berg.
Övriga bjälklag	Betong
Yttervägg	beklädnadstegel på utfackningsvägg av trä/ stål/ isolering / gips
Bärande innervägg	Betong
Ej bärande innervägg	Gips / stålregel / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong/gips/stålreglar/isolering/trä
Yttertak	plåt/ papp/råspont/luftspalt/takstolar
Hissar	Personhissar, typ lin-hydraul.
Balkong	Betongstomme / metallrädde
Trappa	Betongtrappor
Fönster / fönsterdörr	aluminium klädda träfönster/fönsterdörrar, 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar, trälaminat, säkerhetsdörr,
Entrédörr, trapphus	Glas/Aluminium
Värme	Vattenburen via radiatorer, vindvåningar= vattenburen golvvärme.
Ventilation	Separat från och tilluft . FTX aggregat med värmeåtervinning.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning "Komplementbyggnader"

Platta på mark, betong. Trästomme i väggar och tak (ev kondensisolering). Utvändigt; träpanel på fasader. Invändigt; skivmaterial. Glasade aluminiumdörrar. Sedum på yttertak. Invändig belysning.

BYGGNAD**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entré	Ekparkett	Målat	Målat	
Kök/matplats	Ekparkett	Målat	Målat	Skåpssnickerier, Slät vit lucka, maskiner se nedan
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat	Garderober i omfattning enl ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Tvätt	Klinker	Målat	Målat	Se nedan
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat	Hylla och klädstång

Köket är utrustat med följande maskiner:

Kyl/frys, fläkt, diskmaskin, spishäll av glaskeramik och inbyggnadsugn.

Badrum/Tvätt är utrustat med:

Handfat med kommod, spegel, ljusramp, toalettstol, duschhörna (infällbara väggar), duschset, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin

Ovanstående är redovisat i färdigt utförande.

1 omgång ritningar hålles tillgänglig hos styrelsen.

Betr. Försäkringar:

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade av Bostadsrättsföreningen.

TV, Bredband och telefoni:

Fastigheten kommer att vara ansluten till Varbergs Energi AB's stadsnät. Föreningen betalar en serviceavgift för detta och medlemmen betalar själv samtliga kostnader för TV, bredband resp. telefoni (ca 200 – 1.200 kr per månad). Anslutningspunkt finns i varje lägenhet. Vidare är lägenheten utrustad med uttag i vardagsrum och sovrums.

Digitalmottagare för TV bekostas av resp medlem. Pris ca 1.600 – 3.200 kr per styck.

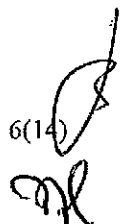

Router bekostas av resp medlem. Pris ca 1.000 – 4.000 kr per styck.

2017101600689

C ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling aktier/tomtfastighet, Fastighets AB VarbergsEnen, org nr; 556945-5511 (fastighet exkl. lagfart)	SEK	72.865.000:-
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt,		87.500.000:-
Övriga kostnader; lagfart, anslutningsavgifter, räntekostnader, pantbrev, bildande BRF, besiktningkostnader, m.m.		3.335.000:-
Föreningens kassa-reserv, SEK		<u>200.000:-</u>
Summa kronor preliminär anskaffningskostnad		163.900.000:-

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till totalt ca 46.700 tkr.
Varav flerbostadshuset, för bostäder; 45.400 tkr, och för lokaler (källargarage);
1.300 tkr.

6(14)
 

2017101600690

**D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN
OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER**

Preliminär Finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Amortering år
1 = 320 tkr
2 = 320 tkr
3 = 320 tkr

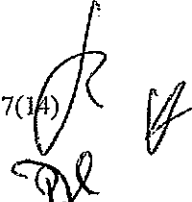
Lån	Belopp tkr	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostnad tkr	Avskrivning ¹⁾ motsvarande amortering tkr	Kapital- Kostnad tkr
Lån*	11.000	5**	2,75	302	110	412
Lån*	10.000	3**	2,75	275	100	375
Lån*	11.000	7**	2,75	303	110	403
Summa lån	32.000	Summa	2,75*	880***	320	1.200
Insatser	103.189					
<u>Upplåtelseavgifter</u>	28.711					
Summa Finansiering tkr	163.900					
		Summa kapitalkostnader brutto tkr				1.200
		Summa kapitalkostnader netto (inkl amortering) År 1				1.200

1); Avskrivningar: till detta belopp kommer överavskrivning upp till 1 %. Se även sid 12.

*Snittränta lån 2;75 %. Räntenivån är antagen.

**Prelimnära bindningstider. Annan kombination av bindningstider kan bli aktuell.

***I förhållande till aktuell räntenivå, offererad per 2017-05-16 från Varbergs Sparbank, uppgår marginalen i genomsnitt till 1,05 %.

7(14)


Kapitalkostnader tkr

Ränta		880
Avskrivning motsvarande amortering ¹⁾		320
Överavskrivning upp till 1 % ¹⁾		990

Avsättningar tkr

Avsättningar för yttre underhåll ²⁾		184
--	--	-----

Driftskostnader tkr

Elavgifter (exkl. hushållsel)	56	
Hushållsström (lgh) ³⁾	0	
Värme, fjärrvärme	225	
Vatten och avlopp ³⁾	84	
Renhållning	56	
Försäkring	42	
Reparation och underhåll	84	
Snöröjning sändning	28	
Trappstädning (ingår i teknisk förvaltning)	0	
Serviceavgift fiber (Varbergs Energi) ⁴⁾	15	
Fastighetsskötsel (teknisk)	101	
Ekonomisk förvaltning	59	
Arvode till styrelse	53	
Arvode till revisor	17	
Reserv	11	
Fastighetsskatt (garage i källarplan)	13	
Fastighetsavgift, kommunal ⁵⁾	0	844
Summa beräknade årliga likviditetspåverkande kostnader	tkr	2.228
Summa beräknade årliga kostnader inkl överavskrivning	tkr	3.206

1) Avskrivning sker i bokföringen med 1.310 tkr per år varav 320 tkr ingår i årsavgiften. Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än de 320 tkr som ingår i årsavgiften leder detta till en bokföringsmässig förlust. Se sid 12.

2) Avsättning till framtida underhåll sker enligt ovan med 184 tkr, dvs. 65 kr per kvm. Krav enligt stadgarna är 40 kr per kvm.

3) Föreningen kan välja att fördela den rörliga kostnaden för värme och vatten utifrån verklig förbrukning. Fast kostnad fördelas med samma belopp per lägenhet. Udermätare för värme, samt varm- och kallvatten finns i resp. lägenhet.

4) Fastigheten är ansluten till Varberg Energi's stadsnät. Föreningen betalar enligt ovan en serviceavgift till Varbergs Energi. Kostnad för IP-telefoni, bredband och TV bekostas av resp. bostadsrättsinnehavare. Uppgår till ca 200 – 1.200 kr per månad. Kostnad för digitalbox tillkommer och bekostas av resp medlem. Kostnad ca; 1.600 – 3.200 per st. Kostnad för router tillkommer och bekostas av resp medlem. Kostnad ca; 1.000 – 4.000 kr/st.

5) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift (enligt nuvarande regler 2017).

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick (såsom altan och ev. parkering). Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättning till framtida underhåll, täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstalen.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER OCH ÅRSavgIFTER

Årsavgifter (exkl. hushållsström)	1.993
Hysesintäkter garageplatser (28 platser à 700 kr per månad)	235
Summa intäkter, tkr;	2.228

NYCKELTAL

Total anskaffningskostnad / kvm BOA	57.905 kr
Total insats (inkl upplåtelseavgift) / kvm BOA	46.956 kr
Totala lån / kvm BOA	11.319 kr
Årsavgift / kvm BOA	705 kr
Drift inkl avsättning / kvm	364 kr

9014


Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

2017101600693

Lgh nr	Rum*	Yta Kvm	Yta avrund	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Summa Insats/uppl avg	totalt per kvm	Årsavgift	Avgift /mån kr
A1001	2 u	64,6	64,0	2,2850	2 357 900	142 100	2 500 000	39 063	45 543	3 795
A1002	1 u	42,4	42,0	1,4998	1 547 600	502 400	2 050 000	48 810	29 892	2 491
A1003	3 u	77,9	77,0	2,7555	2 843 350	456 650	3 300 000	42 857	54 920	4 577
A1101	3 b	84,2	84,0	2,9783	3 073 300	426 700	3 500 000	41 667	59 361	4 947
A1102	2 b	55,9	55,0	1,9773	2 040 350	409 650	2 450 000	44 545	39 410	3 284
A1103	3 b	77,3	77,0	2,7343	2 821 450	478 550	3 300 000	42 857	54 497	4 541
A1201	3 b	84,2	84,0	2,9783	3 073 300	676 700	3 750 000	44 643	59 361	4 947
A1202	2 b	55,9	55,0	1,9773	2 040 350	609 650	2 650 000	48 182	39 410	3 284
A1203	3 b	77,3	77,0	2,7343	2 821 450	778 550	3 600 000	46 753	54 497	4 541
A1301	3 b	84,1	84,0	2,9748	3 069 650	1 030 350	4 100 000	48 810	59 291	4 941
A1302	2 b	55,9	55,0	1,9773	2 040 350	809 650	2 850 000	51 818	39 410	3 284
A1303	3 b	77,3	77,0	2,7343	2 821 450	1 178 550	4 000 000	51 948	54 497	4 541
A1401	4 b & t	124,4	124,0	4,4003	4 540 600	2 959 400	7 500 000	60 484	87 702	7 309
B1001	3 u	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	190 250	2 800 000	39 437	50 408	4 201
B1002	3 -	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	9 750	2 600 000	36 620	50 408	4 201
B1101	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	540 250	3 150 000	44 366	50 408	4 201
B1102	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	390 250	3 000 000	42 254	50 408	4 201
B1201	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	690 250	3 300 000	46 479	50 408	4 201
B1202	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	540 250	3 150 000	44 366	50 408	4 201
B1301	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	990 250	3 600 000	50 704	50 408	4 201
B1302	3 b	71,5	71,0	2,5291	2 609 750	840 250	3 450 000	48 592	50 408	4 201
B1401	4 b	111,5	111,0	3,9440	4 069 750	1 430 250	5 500 000	49 550	78 608	6 551
B1402	4 b	111,5	111,0	3,9440	4 069 750	1 180 250	5 250 000	47 297	78 608	6 551
C1003	2 u	53,8	53,0	1,9030	1 963 700	236 300	2 200 000	41 509	37 929	3 161
C1004	2 u	64,0	64,0	2,2638	2 336 000	114 000	2 450 000	38 281	45 120	3 760
C1005	3 u	73,3	73,0	2,5928	2 675 450	274 550	2 950 000	40 411	51 677	4 306
C1006	1 u	34,4	34,0	1,2168	1 255 600	394 400	1 650 000	48 529	24 252	2 021
C1103	2 b	53,9	53,0	1,9065	1 967 350	382 650	2 350 000	44 340	38 000	3 167
C1104	2 b	64,2	64,0	2,2709	2 343 300	206 700	2 550 000	39 844	45 261	3 772
C1105	3 b	73,4	73,0	2,5963	2 679 100	620 900	3 300 000	45 205	51 747	4 312
C1106	1 b	34,4	34,0	1,2168	1 255 600	444 400	1 700 000	50 000	24 252	2 021
C1203	2 b	54,0	54,0	1,9101	1 971 000	579 000	2 550 000	47 222	38 070	3 173
C1204	2 b	64,3	64,0	2,2744	2 346 950	403 050	2 750 000	42 969	45 332	3 778
C1205	3 b	73,5	73,0	2,5998	2 682 750	817 250	3 500 000	47 945	51 818	4 318
C1206	1 b	34,4	34,0	1,2168	1 255 600	594 400	1 850 000	54 412	24 252	2 021
C1303	2 b	54,1	54,0	1,9136	1 974 650	775 350	2 750 000	50 926	38 141	3 178
C1304	2 b	64,4	64,0	2,2780	2 350 600	589 400	2 950 000	46 094	45 402	3 784
C1305	3 b	73,6	73,0	2,6034	2 686 400	1 013 600	3 700 000	50 685	51 888	4 324
C1306	1 b	34,4	34,0	1,2168	1 255 600	794 400	2 050 000	60 294	24 252	2 021
C1403	4 t	166,6	166,0	5,8930	6 080 900	3 219 100	9 300 000	56 024	117 453	9 788
		2827,1	2809,0	100,0000	103 189 150	28 710 850	131 900 000 131 900 000	46 956	1 993 106	166 092

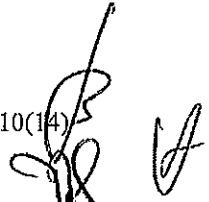
Rum *: Till lägenhet hör antingen "u" som avser uteplats, "t" som avser takterrass, eller "b" som avser balkong.
 Dessa ingår i upplåtelsen.
 OBS! lgh B1002 har varken uteplats, terrass eller balkong.

Ovanstående boyta är uppmätt på ritning och kan avvika något från den verkliga. Avrundning sker neråt.

Värme och vatten ingår.

Utöver angiven årsavgift, tillkommer kostnad för hushållsström (ca 300-1.000 kr per månad),
 TV/bredband/telefoni (ca 200-1.200 kr per månad) och ev. garageplats (700 kr per månad).

Hushållsström över eget abonnemang med Varbergs Energi.

10(14)


F. EKONOMISK PROGNOSS

År	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader							
Samtliga kostnader avser tkr om inte annat anges							
Kapitalkostnader	-2 190	-2 181	-2 172	-2 164	-2 155	-2 146	-2 102
Räntor	-880	-871	-862	-854	-845	-836	-792
Avskrivning motsvarande amortering	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320
Avskrivning upp till 1 %	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990
Driftskostnader							
Driftsk bostad (inkl. löpande underhåll) *	-831	-848	-865	-882	-900	-918	-1 013
Driftsk lokal (inkl. löpande underhåll) *	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt, "garage"	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-16
Fastighetskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Oförutsett (ingår ovan)	0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll *	-184	-187	-191	-195	-199	-203	-224
Summa kostnader;	-3 218	-3 230	-3 242	-3 255	-3 268	-3 281	-3 355
Summa intäkter							
Boyta kvm	2 827	2 827	2 827	2 827	2 827	2 827	2 827
Intäkter garageplatser	235	240	245	250	255	260	287
Erfoderliga Årsavgifter	1 993	2 000	2 007	2 015	2 023	2 031	2 079
Erfoderliga Årsavgifter kr per kvm	705	707	710	713	716	719	735
Ränteantagande i %;	2,75	motsvarar snitträntan enligt Preliminära finansieringsplanen.					
Inflationsantagande i %;	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
* Kostnadsutvecklingen för post markerad med * förutsätts följa inflationen.							
** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. För nybyggda bostäder gäller att ingen avgift tas ut år 1-15 och först år 16 tas full avgift ut. (För år 2017 gäller 1.315 kr per lgh).							

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning görs enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år, dvs. 1 % om året.
Avskrivningsunderlaget, prel 130.960.000 kr, vilket ger 1.309.800 kr i årlig avskrivning,
medför ett resultatmässigt underskott om ca 990 tkr (se nedan).

Den ekonomiska prognosen på sid 11, bygger på att årsavgifterna höjs med 2 % per år under kalkylperioden.

Beräkning av årsresultat

Med utgångspunkt från "Erfoderliga årsavgifter" på sid 11, så kan en proforma
resultaträkning få följande utseende;

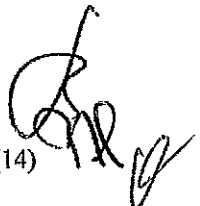
	ÅR	1	2	3	4	5	6	11
TKR								
Arsavgifter enl sid 10 (+ 2 %/ år);	1993	2033	2074	2115	2157	2201	2430	
Avgifter för parkering sid 10 (+2 %/år);	235	240	245	250	255	260	287	
Intäkter Hushållsel enl. sid 10 (+2 %/år);	0	0	0	0	0	0	0	
Dribskostnader, avs fond;	-1 028	-1 049	-1 070	-1 091	-1 113	-1 135	-1 253	
Räntekostnader;	-880	-871	-862	-854	-845	-836	-792	
Ränteintäkter;	0	0	0	0	0	0	0	
Resultat före avskrivningar;	320	363	386	420	454	489	671	
Avskrivning motsvarande amortering	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320	
Avskrivning upp till 1 %;	-990	-990	-990	-990	-990	-990	-990	
Resultat efter avskrivning *;	-990	-957	-924	-890	-856	-821	-639	

Kassalikviditet

TKR

Ingående saldo/summa (år 1; se sid 6);	200	384	604	862	1157	1490	3750
Årets förändring;	0	33	66	100	134	169	351
Årets avsättning till UH-fond	184	187	191	195	199	203	224
Utgående saldo/summa;	384	604	862	1157	1490	1862	4325

* Negativt resultat uppkommer genom att hela avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften.
Detta medför ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet.



G. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift Belopp i kr/kvm & år								
Dagens inflationsnivå och								
1. dagens räntenivå		705	719	734	748	763	778	794
2. dagens räntenivå + 1 %;		818	820	821	823	824	826	837
3. dagens räntenivå + 2 %;		931	932	932	932	933	934	939
4. dagens räntenivå + 3 %;		1 045	1 044	1 043	1 042	1 042	1 041	1 041
5. dagens räntenivå -1 %;		592	595	599	603	607	611	633
6. dagens räntenivå -2 %;		479	483	488	493	498	504	531
7. dagens räntenivå -3 %;		365	371	377	383	390	396	430
Dagens räntenivå och								
8. dagens inflationsnivå + 1 %;		705	711	718	724	731	739	781
9. dagens inflationsnivå + 2 %;		705	714	724	734	744	756	821
10. dagens inflationsnivå -1 %;		705	704	703	702	700	699	694
11. dagens inflationsnivå -2 %;		705	700	695	691	686	681	656
<u>Ränte- och inflationsantaganden:</u>								
Dagens räntenivå;		2,75 motsvarar snitträntan enligt D. Preliminär finansieringsplan.						
Dagens subventionsräntenivå;		0,00						
Dagens inflationsnivå;		2,00						

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgifter med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Fondering för framtida underhåll sker till fond för yttre underhåll med minst 40 kr/m² av lägenhetsyta, eller annat lägra/högre belopp enligt underhållsplan (i ekonomisk plan på sid 7 tas dock upp 65 kr per kvm).
3. Följande kostnader debiteras resp. bostadsrättsinnehavare direkt av leverantör enligt gällande taxor, eller från Bostadsrättsföreningen, med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) Bredband, TV-utbud, telefoni och dylikt.
 - b) Ev hyra av p-plats.
 - c) Hushållsström.
4. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift (enligt nuvarande regler) med samma belopp per lägenhet oavsett storlek. Föreningen kan välja att fördela kostnaden för avgiften med samma belopp per lägenhet.
5. Några andra avgifter än de ovan 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. Bostadsrätten färdigställs helt av entreprenör. Respektive lägenhet är ansluten till Varbergs Energi's stadsnät i Varberg via fiber. Abonnemang beställs själv av kund om denne önskar detta.
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen samt mark i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättsinnehavare att sköta snöröjning/sandning/renhållning på egen uteplats/balkong och eventuell hyrd parkering.
8. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättning.
9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
10. BRF kommer att kräva att säljaren till fastighetsbolaget förvärvar ev. osålda lägenheter som finns på avstämningsdagen, dvs den dag då slutbevis erhållits av kommunen samt slutplacering av Föreningens lån sker.
11. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva föreningens fastigheter genom förvärv av bolag hösten 2017. Slutbetalning av insats och upplåtelseavgifter sker inför inflyttning.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

2017101600698

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Krukmakaren**, Varbergs kommun, med org. nr 769634-0491, daterad den 2017-09-27, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intyggivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intyggivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Göteborg 2017-09-28



Ivan Wollbrant

Av Boverket förordnad intyggivare.
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll, styrelsens val av intyggivare, daterat 2017-09-11.
- Föreningens stadgar registrerade, 2017-02-24.
- Registreringsbevis BRF, daterat 2017-02-24.
- Registreringsbevis Kattegat Holding AB, daterat 2017-09-05.
- Registreringsbevis Fastighets AB VarbergEnen, daterat 2017-04-13.
- Låneoffert Brf Krukmakaren, Varbergs Sparbank, daterat 2017-05-16.
- Bofaktabroschyr, ej daterad.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, daterad 2017-09-01.
- Upphandlingsprotokoll entreprenad, ABT 06, daterat 2017-09-11.
- Delegationsbeslut bygglov inkl.bygglovsritningar, beslutsdatum 2017-07-03.
- Köpeavtal avseende aktier, daterat 2017-09-20.
- Prisförslag garantiförfrågan, Moderna Garanti, daterat 2017-08-14.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Fastighetsinformation, Lantmäteriet, daterad 2017-07-03.

Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB. Fiskebäcks Hamn 34. 426 58 Västra Frölunda. Tel 031-7111690

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) har granskat den ekonomiska planen för BRF Krukmakaren Varbergs kommun, med org. Nr 769634-0491, daterad den 2017-09-27 får härmed avge följande intyg. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enlig planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, belägna på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda, under förutsättning att förvärvet av fastigheten genomförs i enlighet med beskrivning i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF 2017-02-24
- Föreningens stadgar 2017-02-24
- Utdrag ur fastighetsregistret Varberg Krukmakaren 13 2017-07-03
- Utdrag ur fastighetsregistret Varberg Getakärr 3:120 2017-07-03
- Byggnadslov Krukmakaren 13 2017-07-03
- Låneoffert Varbergs Sparbank 2017-05-16
- Köpeavtal avseende aktier, med tillhörande registreringsbevis 2017-09-20
- Upphandlingsprotokoll 2017-09-11
- Beräknat taxeringsvärde skatteverket
- Garanti avseende förvärv av osålda lägenheter 2017-09-01
- Ritningar 2017-03-20 med rev. 2017-05-31
- Objektsbeskrivning odaterad.
- Styrelseprotokoll nr 3 2017-09-11 angående val av intygsgivare.

Göteborg den 2017-09-28


Lars Emvik

Av boverket förordad intygsgivare