

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Driftskostnader medlemmar**
- 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Redovisning av lägenheterna**
- 10. Ekonomisk prognos**
- 11. Känslighetsanalys**
- 12. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Beslut bifall intygsgivare Boverket**
- C. 50 årig underhållsplan**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg ("Bostadsrättsföreningen"), Varbergs kommun, som registrerades 2023-02-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Varbergsponden AB (559264–2150) ägde tidigare markbolaget Igladammen Förvaltning AB (559156–0015). Igladammen Förvaltning AB såldes över till Igladammen 11 i Varberg ekonomisk förening (769642–6076), och fusionerades sedan i två steg till bostadsrättsföreningen. Först fusionerades Igladammen Förvaltning AB upp till Igladammen 11 i Varberg ekonomisk förening som i sin tur fusionerades upp till bostadsrättsföreningen.

Köpeskillingen för aktierna motsvarar Fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande Fastighetens, i bolagets, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Vid en eventuell försäljning av fastigheten uppstår en latent skatteskuld om ca 14 000 000 kr för bostadsrättsföreningen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att Fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i Fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av Fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av Fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av Fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i juni 2026. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I syfte att minska årsavgifterna har bostadsrättshavarna fått möjligheten att tillskjuta kapital till föreningen genom att betala in en upplåtelseavgift motsvarande 10 000 kr/kvm. De som har valt att erlägga upplåtelseavgift redovisas under punkt 9.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Byggnadsprojektet genomförs via totalentreprenad med Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06. Bygglov 2024-05-16 och startbesked erhöles 2025-02-06 av Varbergs kommun. Slutbesked erhöles av Varbergs kommun 2026-08-28.

Upplåtelseavtal skall tecknas i september 2026 och inflyttning sker under oktober 2026.

Järngrinden Projektutveckling AB samt Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB har tecknat en garanti att förvärva eventuellt osålda lägenheter.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg Igladammen 11.
Fastighetens areal	2 754 m ² .
Adresser	Danska vägen 1 & Södra Vägen 19 & 21, 432 51 Varberg.
Boarea (ca)	3 324 m ² .
Byggnadens utformning	2 st. flerbostadshus om 4 våningar exkl. garage med 28 lägenheter i hus A och 17 lägenheter i hus B, totalt 45 st. Bostadshusen knyts samman av ett gemensamt garage.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2026.
Gällande planbestämmelser	Ändring av detaljplan: Väst kustbanan genom Varberg, Bergtunnedalen. Akt 1383K-P2018/3. Detaljplan: Igladammen 11, Del av getakärr 3:46 och 5:1. Akt 1383-P2023/4.
Övriga bestämmelser	Järnvägsplan: Varbergstunneln, Väst kustbanan, Varberg-Hamra. Akt 1383K-P2019/9.
Servitut	Officialservitut järnväg, rättighetsbeteckning 1383K-2020/110.1.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 111 916 000 kr varav 95 316 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2026). Taxeringsvärde garage uppgår till 2 316 000 kr (byggnadsvärde).
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 321. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder och lokaler).
Försäkringar	Järngrinden Projektutveckling har försäkring via Länsförsäkringar Älvsborg för konsultansvar samt byggherreförsäkring. Entreprenören har tecknat en entreprenadförsäkring via Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad inkl. styrelseansvarsförsäkring.
Upplåtelseform	Bostadslägenheter som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Byggnadens användning Bostäder för permanent boende.

Samfällighet/GA Finns ej.

Gemensamma anordningar och installationer

Gård:

Utemiljö med upphöjda planteringar, hårdgjorda gångytor, cykelparkeringar samt gemensamma ytor med sittgrupper.

Övrigt:

I källaren finns cykelrum, elrum, fläktrum och central för fjärrvärmeanläggning. Sop/miljörum finns i entréplan i hus B.

Parkering

I källaren finns även 45 parkeringsplatser, varav 22 är försedda med elbilsaddare. Uthyrningen sker via ett parkeringsbolag som ägs till 100 % av föreningen och är således ett dotterbolag. Parkeringsbolaget ansvarar för uthyrningen av parkeringsplatserna. Driftskostnader och hyresintäkter för parkeringsplatserna finns beaktade i denna plan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme/bjälklag	Garage samt källarutrymmen i prefab betong alt. platsgjutet. Från entréplan, utfackningsväggar med stålpelare, filigranbjälklag, bärande väggar i betong alt. stålpelare.
Fasader	Utfackningsväggar och platsmurad tegelfasad.
Yttertak	Bandtäckt plåt. Takstolar/balkar av trä/stål med råspont och underlagspapp.
Solceller	Solceller placeras på yttertaken. Två separata system utformas med växelriktare för anslutning till elnätet.
Fönster	Fönster och balkongdörrar i trä/aluminium.
Balkong/uteplats	Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med radiatorsystem.
Ventilation	Till- och frånluftsaggregat (FTX).

El- och VA-anslutning	El-central samt mediacentral för TV, telefoni och bredband finns i varje lägenhet. Fiber via Telia. Kommunalt vatten och avlopp.
Trapphus	Trapphusen har klinkergolv och målade väggar samt väggpanel i ek.
Hiss	2 hissar i hus A och 1 hiss i hus B.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Hall	Parkett	Målat
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Skåpssnickerier Vedum eller likvärdig. Bänkskiva i laminat, stänkskydd av kakel. Kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys. Infälld induktionshäll, diskmaskin och rostfri ugn. Integrerad köksfläkt med belysning.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, kommod, blandare, spegel med belysning. Duschhörn och handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.	

För mer detaljerad information se objektsbeskrivning. Top floor-lägenheterna har annan utrustning än ovan.

3. Sammanställning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg är slutligt känd. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp ingående i ovan belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar- och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en kassa som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnader fastighetsförvärv		(kr)
Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag		78 109 873 kr
Totalentreprenad		136 196 127 kr
Kassa		150 000 kr
Totalt		214 456 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor från augusti 2026. Tabellen nedan redovisar föreningens finansieringsplan med de som önskar betala upplåtelseavgift såsom kapitaltillskott. Räntorna redovisas med en marginal om +0,2% jämfört med offererade räntor från bank.

Fördelningen mellan lånen är ett exempel från styrelsen. Slutlig fördelning och bindningstid bestäms i samband med slutplacering av lånen. Som säkerhet för lånet tas pant ut i fastigheten.

Lån	Belopp	Ränta	Ränta	Amortering*	Bindningstid
	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(år)
Lån	8 644 167 kr	2,94%	254 139 kr	86 442 kr	3 mån
Lån	8 644 167 kr	3,52%	304 275 kr	86 442 kr	2 år
Lån	8 644 167 kr	3,93%	339 716 kr	86 442 kr	5 år
Summa lån	25 932 500 kr				
Upplåtelseavgift	7 303 500 kr				
Insatser	181 220 000 kr				
Totalt	214 456 000 kr		898 129 kr	259 325 kr	

*Rak amortering om 1%.

Järngrinden Projektutveckling AB har tecknat en garantiförbindelse med bostadsrättsföreningen som garanterar att Järngrinden Projektutveckling AB står för räntekostnaderna som överstiger en ränta om 3% i 60 månader från det att föreningens lån slutplaceras. Från år 6 (då räntegarantin upphör) återgår räntenivån till upphandlad bankränta varvid en höjning förutsätts ske om snitträntan fortsatt överstiger 3%.

Föreningens lån och denna ekonomiska plan bygger således på följande finansieringsmodell:

Lån	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)
Lån	25 932 500 kr	3,00%	777 975 kr	259 325 kr

*Rak amortering om 1%.

Kapitalutgifter år 1 – 3

I nedan tabell framgår kapitalutgifterna för de närmsta 3 åren avseende ränta, amortering och avskrivning.

Kapitalkostnader år 1 - 3			
	År 1	År 2	År 3
Lån	25 932 500 kr	25 673 175 kr	25 413 850 kr
Avskrivningar	1 594 733 kr	1 594 733 kr	1 594 733 kr
Räntekostnader	777 975 kr	770 195 kr	762 416 kr
Amortering	259 325 kr	259 325 kr	259 325 kr
Totalt ränta + amortering	1 037 300 kr	1 029 520 kr	1 021 741 kr

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Avskrivning

Avskrivningar kan medföra ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte påverkar föreningens likviditet (kassa) eller den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda värde vid förvärvstidpunkten i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningar görs i enlighet med regelverket K3 (komponent).

Byggnadens bokförda värde bedöms bli 136 196 127 kr. Komponenternas viktade, genomsnittliga avskrivningstid uppgår till 85 år, varav den årliga avskrivningen blir 1 594 733 kr

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Den ekonomisk planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsarea.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade enligt nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Kostnaderna för fastighetsskötsel/städning, ekonomisk förvaltning och försäkring är baserade på inhämtade offerter. Renhållning/sophantering är uträknad med grundavgift och rörliga kostnader baserade på hämningsfrekvens utefter Avfall Sveriges riktlinjer.

Fastighetsel beräknas uppgå till ca 45 MWh/år och uppvärmning (exkl. tappvarmvatten) beräknas uppgå till ca 119 MWh/år.

Föreningen avsätter totalt 66 kr/kvm för löpande underhåll och avsättning till yttre fond. Utöver avsättningen amorterar föreningen 78 kr/kvm.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 037 300 kr	312 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Ekonomisk förvaltning	80 000 kr	24 kr
Styrelse och revisor	40 000 kr	12 kr
Fastighetsskötsel/städning	175 000 kr	53 kr
Försäkring	70 000 kr	21 kr
Löpande underhåll	50 000 kr	15 kr
TV/bredband*	102 600 kr	31 kr
Renhållning/sophantering	120 000 kr	36 kr
Fastighetsel	60 000 kr	18 kr
IMD varm- och kallvatten**	280 000 kr	84 kr
IMD hushållsel**	220 000 kr	66 kr
Uppvärmning exkl. tappvarmvatten	140 000 kr	42 kr
Summa	1 337 600 kr	402 kr
Fastighetsskatt***	23 160 kr	7 kr
Yttre fond	170 000 kr	51 kr
Totalt	2 568 060 kr	773 kr

*Debiteras med lika belopp per månad och lägenhet.

**Debiteras efter individuell förbrukning.

***Fastighetsskatt för garage beräknas på 1% av taxeringsvärdet lokaler som uppgår till 2 316 000 kr. Då fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift på lägenheter år 1 – 15. År 16 beräknas fastighetsavgiften uppgå till 117 585 kr.

6. Driftkostnader medlemmar

Medlemmarnas årliga drifts-/underhållskostnader är beräknade utifrån bedömningar, framtagna data och uträkningar för liknande projekt. Medlemmarnas kostnad utöver årsavgift är beräknad till ca 181 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Samtliga kostnader faktureras via föreningen.

Driftkostnader	(kr)	(kr/m2)
Hushållsel	220 000 kr	66 kr
TV och bredband	102 600 kr	31 kr
Varm- och kallvatten	280 000 kr	84 kr
Summa	602 600 kr	181 kr

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Varje bostadsrätt har två andelstal.

Andelstal 1 (drift) ska täcka samtliga driftskostnader, avsättningar, skatter och övriga föreningskostnader. Utgifter som amorteringar och räntekostnader för andra lån (utöver lånet som fördelas enligt andelstal 2) ska även belasta andelstal 1. Samtliga intäkter (exklusive avgift för andelstal 2) så som ränteintäkter, p-platser och andra föreningsintäkter ska ingå i andelstal 1.

Andelstal 2 (kapital) är den del av årsavgiften som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de maximala upplåtelseavgifterna (25 932 500 kr) som föreningen har beslutat. Summan budgeteras årligen och faktureras enligt budget i förskott. Justering mot verklig utgift stäms av årligen.

Intäkter	(kr)
Årsavgifter andelstal 1, drift	646 280 kr
Årsavgifter andelstal 2, kapital	1 037 300 kr
Intäkt garageplatser*	281 880 kr
Intäkt TV/bredband	102 600 kr
Intäkt hushållsel	220 000 kr
Intäkt varm/kallvatten	280 000 kr
Totalt	2 568 060 kr

*45 garageplatser blockuthyrs via ett parkeringsbolag. Föreningen erhåller en nettointäkt 580 kr/mån och plats. Därefter avgår 10% utifrån en bedömd vakansrisk.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade per upplåten kvadratmeter som omfattar boarea.

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde	64 480 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	56 723 kr
3. Årsavgift drift	194 kr
4. Årsavgifternas andel av i procent av totala intäkter*	66%
5. Föreningens skuldsättning	7 803 kr
6. Föreningens sparande	129 kr
7. Föreningens energikostnader	210 kr
8. Föreningens driftskostnader inkl. energikostnader	402 kr
9. Medlems debiterbara kostnad utöver årsavgift	181 kr
10. Hyresintäkter garageplatser	85 kr
11. Kassaflöde	51 kr
12. Avsättning fond & amortering	129 kr

*Procentuell andel

9. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla areor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lgh-nr SKV	Vän plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** [%]	And.tal 2 kap [%]	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	El *** (kr/mån)	TV/ broadband (kr/mån)	Varm/*** kallvatten (kr/mån)
1-1001	1	3	82,3	2,44%	3,17%	4 275 000	0	4 275 000	15 789	32 920	48 709	4 059	454	190	578
1-1002	1	1	31,6	1,12%	1,22%	1 675 000	0	1 675 000	7 218	12 640	19 858	1 655	174	190	222
1-1003	1	3	78,7	2,35%	3,03%	4 275 000	0	4 275 000	15 180	31 480	46 660	3 888	434	190	553
1-1004	1	2	47,4	1,53%	1,83%	2 295 000	0	2 295 000	9 889	18 960	28 849	2 404	261	190	333
1-1005	1	4	99,3	2,89%	3,83%	4 995 000	0	4 995 000	18 553	39 720	58 383	4 865	548	190	697
1-1101	2	3	82,4	2,45%	3,18%	4 155 000	0	4 155 000	15 806	32 960	48 766	4 064	455	190	578
1-1102	2	1	31,6	1,12%	0,00%	1 675 000	516 000	1 391 000	7 218	0	7 218	602	174	190	222
1-1103	2	3	87,1	2,57%	3,36%	4 550 000	0	4 550 000	16 500	34 840	51 440	4 287	480	190	611
1-1104	2	2	47,4	1,53%	1,83%	2 295 000	0	2 295 000	9 889	18 960	28 849	2 404	261	190	333
1-1105	2	4	99,3	2,89%	3,83%	4 855 000	0	4 855 000	18 553	39 720	58 383	4 865	548	190	697
1-1201	3	3	82,4	2,45%	0,00%	4 580 000	824 000	5 404 000	15 806	0	15 806	1 317	455	190	578
1-1202	3	1	31,6	1,12%	1,22%	1 795 000	0	1 795 000	7 218	12 640	19 858	1 655	174	190	222
1-1203	3	3	87,1	2,57%	3,36%	4 895 000	0	4 895 000	16 500	34 840	51 440	4 287	480	190	611
1-1204	3	2	47,4	1,53%	1,83%	2 375 000	0	2 375 000	9 889	18 960	28 849	2 404	261	190	333
1-1205	3	4	99,3	2,89%	0,00%	4 975 000	998 000	5 968 000	18 553	0	18 663	1 555	548	190	697
1-1301	4	3	81,1	2,41%	0,00%	5 550 000	811 000	6 361 000	15 586	0	15 586	1 299	447	190	509
1-1302	4	3	107,7	3,11%	0,00%	7 975 000	1 077 000	9 352 000	20 083	0	20 083	1 674	594	190	756
1-1303	4	2	47,4	1,53%	1,83%	2 650 000	0	2 650 000	9 889	18 960	28 849	2 404	261	190	333
1-1304	4	4	97,8	2,85%	3,77%	5 950 000	0	5 950 000	18 409	39 120	57 529	4 794	539	190	687
2-1001	1	4	110,1	3,17%	4,25%	4 995 000	0	4 995 000	20 488	41 040	61 528	5 377	607	190	773

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning

Redovisning av lägenheter fortsättning

Lgh-nr SKV	Vän plan	Antal rum (rok)	Area ca* (m ²)	And.tal 1 drift** [%]	And.tal 2 kap [%]	Insats (kr)	Upphö- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	E *** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varm/**** kalldvatten (kr/mån)
2-1002	1	4	88,7	2,61%	3,42%	4 625 000	0	4 625 000	16 871	35 480	52 351	4 363	489	190	623
2-1101	2	3	77,2	2,31%	0,00%	3 950 000	772 000	4 722 000	14 927	0	14 927	1 244	426	190	542
2-1102	2	1	27	1,00%	1,04%	1 495 000	0	1 495 000	6 441	10 800	17 241	1 437	149	190	190
2-1103	2	4	99,3	2,89%	3,83%	5 255 000	0	5 255 000	18 653	39 720	58 383	4 865	548	190	697
2-1201	3	3	77,2	2,31%	2,98%	4 175 000	0	4 175 000	14 927	30 880	45 807	3 817	426	190	542
2-1202	3	1	27	1,00%	1,04%	1 575 000	0	1 575 000	6 441	10 800	17 241	1 437	149	190	190
2-1203	3	4	99,3	2,89%	3,83%	5 750 000	0	5 750 000	18 653	39 720	58 383	4 865	548	190	697
2-1301	4	3	84,6	2,50%	3,26%	5 675 000	0	5 675 000	16 178	33 840	50 018	4 168	467	190	594
2-1302	4	4	108,1	3,12%	4,17%	8 750 000	0	8 750 000	20 150	43 240	63 390	5 283	596	190	759
3-1001	1	3	78,3	2,34%	0,00%	3 475 000	783 000	4 258 000	15 113	0	15 113	1 259	432	190	550
3-1002	1	2	55	1,73%	2,12%	2 575 000	0	2 575 000	11 174	22 000	33 174	2 764	303	190	386
3-1003	1	2	63,1	1,94%	2,43%	2 950 000	0	2 950 000	12 543	25 240	37 783	3 149	348	190	443
3-1004	1	2	51	1,62%	1,97%	2 450 000	0	2 450 000	10 498	20 400	30 898	2 575	281	190	358
3-1101	2	2	63,1	1,94%	2,43%	2 950 000	0	2 950 000	12 543	25 240	37 783	3 149	348	190	443
3-1102	2	2	51,1	1,63%	1,97%	2 450 000	0	2 450 000	10 515	20 440	30 955	2 580	282	190	359
3-1103	2	1	25,9	0,97%	0,50%	1 425 000	129 500	1 554 500	6 255	5 180	11 435	953	143	190	182
3-1104	2	4	105,8	3,06%	4,08%	4 950 000	0	4 950 000	19 761	42 320	62 081	5 173	584	190	743
3-1105	2	3	65,1	1,99%	2,51%	2 995 000	0	2 995 000	12 881	26 040	38 921	3 243	350	190	457
3-1201	3	3	88,7	2,61%	1,71%	4 950 000	443 500	5 393 500	16 871	17 740	34 611	2 884	489	190	623
3-1202	3	2	52,9	1,67%	2,04%	2 550 000	0	2 550 000	10 810	21 160	31 970	2 665	292	190	371

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

Redovisning av lägenheter fortsättning

Lgh-nr SKV	Vän plan	Antal rum	Area ca* (m2)	And.tal 1 drift** (%)	And.tal 2 kap (%)	Insats (kr)	Uppsk- elseavg (kr)	Totalt Pris (kr)	Årsavg 1 Drift (kr)	Årsavg 2 Kap (kr)	Årsavg total (kr)	Årsavg (kr/mån)	El *** (kr/mån)	TV/ bredband (kr/mån)	Varmy/*** kallvatten (kr/mån)
3-1203	3	4	105,9	3,06%	2,04%	5 395 000	525 500	5 924 500	19 778	21 180	40 958	3 413	584	190	743
3-1204	3	3	65,1	1,99%	2,51%	3 295 000	0	3 295 000	12 881	26 040	38 921	3 243	359	190	457
3-1301	4	4	103	2,98%	3,97%	6 950 000	0	6 950 000	19 288	41 200	60 488	5 041	568	190	723
3-1302	4	4	125	3,56%	2,41%	6 575 000	625 000	7 200 000	23 007	25 000	48 007	4 001	690	190	878
3-1303	4	2	57,2	1,79%	2,21%	3 250 000	0	3 250 000	11 545	22 880	34 426	2 869	316	190	402
Totalt			3323,6	100,00%	100%	181 220 000	7 303 500	188 523 500	646 280	1 037 300	1 683 580	140 298	18 333	8 550	23 333

*Areamätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Areor är enligt ritning och avvikelser kan förekomma.

**Baserat på en basarea om 25,9 kvm med en marginaliseringseffekt om 70 %.

***Siffrorna är en schablon och kommer justeras efter individuell förbrukning.

10. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3 %. Från år 2032 (år 6) bedöms räntan återgå till 3,46 % enligt punkt 4, varav tabellerna nedan påverkas i motsvarande mån.

Likviditetsprognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
År	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 683 580	1 717 252	1 751 597	1 786 629	1 822 361	1 858 808	2 198 742	2 680 254
Övriga intäkter	884 480	902 170	920 213	938 617	957 390	976 537	1 078 176	1 314 291
Summa	2 568 060	2 619 421	2 671 810	2 725 246	2 779 751	2 835 346	3 276 918	3 994 544
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	1 337 600	1 364 352	1 391 639	1 419 472	1 447 861	1 476 818	1 630 527	1 987 603
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	23 160	23 623	24 096	24 578	25 069	25 571	28 232	117 585
Summa	1 360 760	1 387 975	1 415 735	1 444 049	1 472 930	1 502 389	1 658 759	2 105 189
Finansiella utgifter								
Låneräntor	777 975	770 195	762 416	754 636	746 856	739 076	808 316	718 503
Amorteringar	259 325	259 325	259 325	259 325	259 325	259 325	259 325	259 325
Summa	1 037 300	1 029 520	1 021 741	1 013 961	1 006 181	998 401	1 067 641	977 828
Övrigt								
Ingående kassa	150 000							
Kassaflöde	170 000	201 526	234 334	267 236	300 639	334 556	550 518	911 528
Accumulerat förvaltningsnetto	170 000	371 526	606 260	873 496	1 174 135	1 508 691	3 915 387	11 256 657
Likviditet	320 000	521 526	756 260	1 023 496	1 324 135	1 658 691	4 065 387	11 406 657

Resultatprognos	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Rörelseintäkter	2 568 060	2 619 421	2 671 810	2 725 246	2 779 751	2 835 346	3 276 918	3 994 544
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1 360 760	1 387 975	1 415 735	1 444 049	1 472 930	1 502 389	1 658 759	2 105 189
Avskrivningar*	1 594 733	1 594 733	1 594 733	1 594 733	1 594 733	1 594 733	1 594 733	1 594 733
Räntekostnader	777 975	770 195	762 416	754 636	746 856	739 076	808 316	718 503
Resultat	-1 165 408	-1 133 482	-1 101 074	-1 068 172	-1 034 769	-1 000 852	-784 890	-423 880
Accumulerat resultat	-1 165 408	-2 298 890	-3 399 964	-4 468 136	-5 502 905	-6 503 757	-10 774 101	-16 786 911

*Enligt komponentavskrivning K3

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå (drift), som vid bildandet är 194 kr per kvm bostadsarea.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå, drift	194 kr	0,00%
EI +25%*	9 kr	4,64%
Hyresintäkt - 30%	25 kr	13,08%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	101 kr	51,95%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 %. Tabellerna utgår från Riksbankens inflationsmål på 2% i grunden.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	461	474	489	503	518	534	619	832
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	312	310	307	305	303	335	321	294
Övriga intäkter	266	274	282	291	300	309	358	481
Avgift	507	510	514	518	522	560	583	645

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	461	479	498	518	539	560	682	1009
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	312	310	307	305	303	335	321	294
Övriga intäkter	266	277	288	299	311	324	394	583
Avgift	507	512	518	524	530	571	609	720

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta om 1 respektive 2 %.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	461	470	479	489	499	509	561	684
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	390	387	384	381	378	409	391	357
Övriga intäkter	266	271	277	282	288	294	324	395
Avgift	585	585	586	587	588	624	628	646

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037	2047
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	461	470	479	489	499	509	561	684
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	468	464	460	455	453	483	462	419
Övriga intäkter	266	271	277	282	288	294	324	395
Avgift	663	663	663	663	663	698	699	708

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Utöver upplåtelseavgift så kan föreningen efter beslut ta ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheterna är cirka uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt kommer tecknas av föreningens styrelse.
6. Bostadsrättshavare debiteras separat för sin förbrukning av hushållsel samt varm- och kallvatten.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten samt tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

/ Johan Söderqvist /

/ Mathilda Freidlitz /

/ Daniel Lövgren /

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg, org.nr. 769641–7703, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Jag har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för min bedömning av planen då det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggt i processen.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-06-25
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för brf Ankaret i Varberg registrerade 2024-09-16
Registreringsbevis brf Ankaret i Varberg, 769641–7703, registrerat 2023-02-06
Registreringsbevis Varbergssonden AB, 559264–2150, registrerat 2020-07-20
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Taxeringsvärdeberäkning
Utdrag ur fastighetsregistret Infotrader, Varberg Igladammen 11, 2026-06-24
Underrättelse om lagfart genom fusion, brf Ankaret i Varberg, Lantmäteriet, 2025-04-02
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor avseende Varbergssonden AB, 2021-01-05
Entreprenadkontrakt Igladammen förvaltning AB och brf Ankaret i Varberg, 2024-10-03
Avtal om partsbyte gällande entreprenadkontrakt, digitalt signerad, 2025-03-21
Starbesked, Varbergs kommun, 2025-02-06
Slutbesked, Byggnadsnämnden Varbergs kommun, 2026-08-28
Bygglovsritningar, plan-, fasad-, mark- och sektionsritningar, 2024-02-01
Rums- och tekniskbeskrivning
Hyreskontrakt Ankaret i Varberg Parkerings AB, digitalt signerad 2026-06-10
Garantiförbindelse avseende räntesättning, Järngrinden Projektutveckling AB och brf Ankaret i Varberg, 2026-08-27
Garanti osålda lägenheter, Järngrinden PU AB och Järngrinden PU Holding 2 AB, 2024-08-21
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Järngrinden PU och Järngrinden PU Holding 2 AB, digitalt signerad
Försäkringsoffert, LF Hallend, 2026-04-30
Värdeintyg marknadsvärde, Sanna Berglund Casperson, VFFAB, 2026-06-25
Avskrivningsunderlag K3
Beräkning energi och avfallskostnader
Offert, Ekonomisk Förvaltning, Bsafe brf ekonomi AB, 2026-04-21
Avtal Fastighetsanslutning Telia, 2025-01-07
Avtal Fastighetsservice, FR Fastighetsservice AB, 2026-03-26
Finansieringsförslag slutfinansiering, Varbergs Sparbank, 2026-08-13
50-årig underhållsplan, 2026-03-10
Styrelseprotokoll, 2026-01-16, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv
Äglöv Konsult, Falkgatan 4, 352 36 Växjö

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Varberg, org.nr. 769641-7703, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Jag har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för min bedömning av planen då det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggt i processen.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-06-25

Ekonomisk plan, digitalt signerad

Stadgar för brf Ankaret i Varberg registrerade 2024-09-16

Registreringsbevis brf Ankaret i Varberg, 769641-7703, registrerat 2023-02-06

Registreringsbevis Varbergsponden AB, 559264-2150, registrerat 2020-07-20

Kostnadskalkyl, digital signerad

Taxeringsvärdeberäkning

Utdrag ur fastighetsregistret Infotrader, Varberg Igladammen 11, 2026-06-24

Under rättelse om lagfart genom fusion, brf Ankaret i Varberg, Lantmäteriet, 2025-04-02

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor avseende Varbergsponden AB, 2021-01-05

Entreprenadkontrakt Igladammen förvaltning AB och brf Ankaret i Varberg, 2024-10-03

Avtal om partsbyte gällande entreprenadkontrakt, digitalt signerad, 2025-03-21

Startbesked, Varbergs kommun, 2025-02-06

Slutbesked, Byggnadsnämnden Varbergs kommun, 2026-08-28

Bygglövsritningar, plan-, fasad-, mark- och sektionssritningar, 2024-02-01

Rums- och tekniskbeskrivning

Hyrskontrakt Ankaret i Varberg Parkerings AB, digitalt signerad 2026-06-10

Garantiförbindelse avseende räntesättning, Järngrinden Projektutveckling AB och brf Ankaret i Varberg, 260827

Garanti osålda lägenheter, Järngrinden PU AB och Järngrinden PU Holding 2 AB, 2024-08-21

Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Järngrinden PU och Järngrinden PU Holding 2 AB, 2026-08-31

Försäkringsoffert, LF Halland, 2026-04-30

Värdeintyg marknadsvärde, Sanna Berglund Casperson, VFFAB, 2026-06-25

Avskrivningsunderlag K3

Beräkning energi och avfallskostnader

Offert, Ekonomisk Förvaltning, Bsafe brf ekonomi AB, 2026-04-21

Avtal Fastighetsanslutning Telia, 2025-01-07

Avtal Fastighetsservice, FR Fastighetsservice AB, 2026-03-26

Finansieringsförslag slutfinansiering, Varbergs Sparbank, 2026-08-13

50-årig underhållsplan, 2026-03-10

Styrelseprotokoll, 2025-01-16, digitalt signerad

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.