

**Kostnads kalkyl
för
Brf Varbergskaninen
Varbergs kommun**

ORG NR 769636-6025

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2018-08-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Tecknande av förhandsavtal för bostadsrätterna beräknas ske 1:a kvartalet 2019. Föreningen kommer att ha Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott. Förskottet uppgår vid avtalstecknandet till 40.000 kr/lägenhet.

Bostadsrättsföreningen kommer att bli ett äkta bostadsföretag, dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening.

En extra stämma kommer att hållas i anslutning till slutbesiktning. Vid denna stämma kommer den definitiva slutkostnaden för projektet presenteras. Därefter kommer upplåtelseavtal tecknas och återstående insats betalas av köpare i samband med inflyttning.

Inflyttning beräknas ske under månadsskiftet september/oktober år 2020 under förutsättning att byggstart sker kvartal 1 år 2019. Byggstart sker när bygglov beviljats.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt enligt offert på entreprenadkostnaden liksom beräknade kapital- och driftskostnader.

Bostadsrättsföreningens skattemässiga fastighetsvärde fördelas enligt följande:

Mark: 17 000 000 kr

Byggnad: 70 000 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad där bostadsrättsföreningen är beställare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten av Varbergskaninen Bostads AB, ett bolag som Bostadsrättsföreningen köpte från Varbergskaninen Invest AB. Fastigheten Kaninen 1 utgjorde bolagets enda tillgång. Skulle bostadsrättsföreningen i framtiden upphöra med all verksamhet och avyttra fastigheten kan skatt uppkomma till följd av tidigare fastighetsförvärv.

Bostadsrättsföreningen kommer att bilda ett helägt dotteraktiebolag, Varbergskaninen Garage AB, till vilket bostadsrättsföreningen momspliktigt blockuthyr samtliga parkeringsplatserna i det underjordiska garaget. Varbergskaninen Garage AB hyr i sin tur ut respektive plats till bostadsrättsinnehavarna. Aktiebolaget avses skötas och förvaltas av bostadsrättsföreningens förvaltare, och bolagets styrelse avses ha samma representation som bostadsrättsföreningens styrelse.

Varbergskaninen Invest AB och Varbergskaninen Projekt AB svarar solidariskt efter tillträdesdag för de årsavgifter som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter, dock senast dagen för utbetalning av den slutgiltiga finansieringen, förvärvar Varbergskaninen Invest AB/Varbergskaninen Projekt AB, eller annat bolag i dennes koncern de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom Gar-Bo.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Varberg Kaninen 1
Adress:	Engelbrektsgatan 16 A-B/Sveagatan 13, 432 42 Varberg
Tomternas areal:	980 m ²
Lägenhetsarea:	1 540 m ² BOA (Enligt svensk standard SS21054:2009). Mätning på ritning.
Antal bostadslägenheter:	25 stycken
Antal garageplatser:	17 stycken
Antal markparkeringar:	2 stycken
Tomtmark, parkering och förråd:	Till varje lägenhet hör balkong/terrass alternativt uteplats som framgår på bofaktablad, samt enligt upplåtelseavtal. Varje lägenhet har rätt att nyttja ett av föreningens lägenhetsförråd i källaren utan tillkommande avgift.
Husets utformning:	<p>En huskropp i fyra plan med inredd vind fördelat på två trapphus med entré från Engelbrektsgatan. Huset byggs med underjordiskt parkeringsgarage och källare där källarförråd, barnvagnsförråd teknikrum etcetera återfinns.</p> <p>Komplementbyggnad på östersidan om bostadshuset som rymmer avfallshantering och väderskyddade cykelparkeringar.</p> <p>Längs med Engelbrektsgatan på husets norrsida skapas en förmark i gatunivå som används för passage till bostadsentréerna, cykelparkering samt handikapparkering.</p> <p>På den gemensamma gården mot söder finns utrymme för grillplats, lek, odlingslådor och cykelmek samt de privata uteplatserna till lägenheterna i markplan. Genom låga tegelmurar och planteringar skapas en naturlig gräns mellan det privata och publika.</p>

Gemensamma anordningar

Vatten:	Föreningen har ett gemensamt abonnemang. Vattenförbrukning ingår i månadsavgiften. Förberett för framtida eventuell separat mätning i varje lägenhet. (Stadgeändring krävs).
Värmeanläggning:	Fjärrvärme.
Sophantering:	Gemensam sophantering i miljöhus.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.
Låsanordning:	Säkerhetslås i lägenhetsdörr. Passersystem till allmänna utrymmen.
TV/Telefon/Bredband:	Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.
Parkering:	Underjordiskt parkeringsgarage med 17 stycken parkeringsplatser. Dessa parkeringar blockuthyrs till föreningens dotterbolag Varbergskaninen Garage AB, vilket i sin tur hyr ut respektive parkering till bostadsrättsinnehavarna. Därtill finns två stycken markparkeringar som

föreningen hyr ut till bostadsrättsinnehavare. Uthyrningen innebär att föreningen är registrerad för moms.

Detaljplan: Lagakraftvunnen 2018-04-03

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 2020

Grundläggning: Garage/källare av betong.

Stomme: Betong

Bjälklag: Betong

Trappa: Betongtrappa med terrazzo

Hiss: En hiss i vardera trapphus

Ytterväggar: Utfackningsväggar med mineralullsisolering. Luftad tegelfasad.

Lägenhetsskiljande väggar: Betong.

Rumsskiljande väggar: Betong alt. träregelstomme med gipsskivor.

Yttertak: Bandfalsad plåt

Fasad: Tegel

Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörr

Fönster: Aluminiumklädda träfönster med isolerglas.

Balkonger: Betongplattor med räcken av stål/aluminium.

Terrasser: Lägenheterna 1,1301, 1-1401, 2-1401: Betongplattor med golv av klinker. Räcken av stål/aluminium och glas.

Uteplatser markplan: Stenlagd uteplats med teglad sarg och spaljé av trä på kortsidorna.

Värme: Fjärrvärme med radiatorer, värmeväxlare i ventilationsaggregat. Elburen golvvärme i badrummen samt handdukstork som är kombinerad vatten- och elburen.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Fiberanslutning: Fiber indraget i fastigheten. Tjänster köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inrede
Hall	Klinker/Parkett	Målat	Målat	Hatthylla, garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksskåp, bänkskiva, diskho, kyl, frys, diskmaskin, spis, ugn, micro, kolfilterfläkt
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	

Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober
WC/Bad	Klinker	Kakel	Målat	WC, dusch med duschvägg, spegelskåp, tvättställ m kommod överskåp, bänkskiva, tvättmaskin, torktumlare.

* Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

(kr) (kr/m² BOA)

Fastighetsförvärv	28 234 775	18 333
Husentreprenadkostnad inklusive moms	45 500 000	29 544
Entreprenad garage	4 250 000	2 760
Byggherrekostnader enligt projekt- och byggledningsavtal med Varbergskaninen Projekt AB (finansiering, projektledning, kontroll, besiktning, ansl. avg. mm samt säkerhet och garantier för projektets fullföljande)	8 900 000	5 779
Finansieringsreserv	107 225	70
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	86 992 000	56 485

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar

C. NYCKELTAL PER KVM BOA

Anskaffningskostnad	56 485
Insatser	46 485
Föreningslån	9 999
Totala årliga kostnader	651
. Varav kapitalkostnader	306
. Varav avsättning underhållsfond	60
. Varav driftskostnader	285
Intäkter bostäder	584
Intäkter parkeringar och garage	72
Kassaflöde/betalningsnetto	66

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas/har upptagits för fastighetens finansiering.

Vid slutlig placering av lånen, kan annan bindningstid och fördelning bli aktuell

Årliga kostnader avser kostnader år 1 efter placering av lån.

För avsättningar avser det dock år 1 efter respektive tillträdesdag.

Säkerhet för lånet är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kr/m ² BOA	Bundet (år)	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad ¹⁾ (kr)
Lån	5 000 000		1	1,75	87 500		87 500
Lån	5 000 000		3	2,02	101 000		101 000
Lån	5 400 000		5	2,38	128 520	154 000	282 520
Lån					0		0
Lån					0		0
Summa	15 400 000	9 999			317 020	154 000	471 020
Insatser	71 592 000	46 485					
Summa Finansiering	86 992 000						
Summa Nettokapitalkostnad år 1					varav amortering	154 000	471 020

¹⁾ Utöver detta belopp tillkommer de årliga avskrivningarna som är beräknade som 1% av byggnadsvärdet på 70 000 000 kr.
Amorteringen motsvarar 1,0% av lånebeloppet.

NettokapitalkostnadKr/m² BOA

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

471 020 306

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
min 0,3% av taxeringsvärde 93 000 60

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighetsskötsel	25 000	16
Ekonomisk förvaltning	35 000	23
Teknisk förvaltning	20 000	13
Reparation och underhåll	30 000	19
Arvode till styrelse och revisorer	15 000	10
Föreningens administration	7 000	5
Vattenförbrukning	65 000	42
Uppvärmning	95 000	62
Fastighetsel	30 000	19
Renhållning	20 000	13
Snöröjning och sandning	15 000	10
Sotning	5 000	3
Städning	20 000	13
Trädgårdsskötsel	10 000	6
Försäkringar	10 000	6
Kabel-TV	10 000	6
Fastighetsskatt garage	6 280	4
Diverse/reserv	20 000	13
Summa Driftskostnader*, kr	438 280	285

Övriga kostnader

Summa beräknade årliga kostnader 1 002 300 651

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Taxeringsvärde är ej fastställt. Beräknas uppgå till ca 34,4 Mkr, varav bostäder 33,8 Mkr och lokaler (garage 628 tkr). Kommunal fastighetsavgift 2019 beräknas till 1 377 kr/lgh innan avgiftsbefrielse enligt ovan.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för hushållsel, bredbands tjänster och TV-kanaler. Kostnaden för hushållsel beräknas till ca 400 kr/mån för en normalförbrukning. Kostnaden för bredband & TV varierar efter utbud och individuellt valda abonnemang.

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Kr/m² BOA

Arsavgifter	900 000	584
Hysesintäkter 2 st. parkeringsplatser	8 400	5
Hysesintäkter 17 st. garageplatser (De 17 st garageplatserna blockuthyrs till Varbergskaninen Garage AB)	102 000	66
Summa beräknade årliga intäkter	1 010 400	



Adress	Lgh RoK	Lgh nr	Yta (m2)	Vån	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Månads avg (kr).	Andelstal
16 A	2	1-1001	51,5	10	2 317 000	31 322	2 610	3,480%
16 A	2	1-1002	55	10	2 475 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1003	35,1	10	1 250 000	23 729	1 977	2,637%
16 A	3	1-1101	72	11	3 250 000	40 813	3 401	4,535%
16 A	2	1-1102	55	11	2 575 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1103	35,1	11	1 400 000	23 729	1 977	2,637%
16 A	3	1-1201	72,2	12	3 350 000	40 906	3 409	4,545%
16 A	2	1-1202	55	12	2 650 000	32 943	2 745	3,660%
16 A	1	1-1203	35,3	12	1 500 000	23 822	1 985	2,647%
16 A	3	1-1301	72,2	13	3 450 000	40 906	3 409	4,545%
16 A	2	1-1302	70,4	13	3 500 000	40 072	3 339	4,452%
16 A	3	1-1401	85,6	14	4 300 000	47 110	3 926	5,234%
16 B	2alt3	2-1001	74,5	10	3 450 000	41 971	3 498	4,663%
16 B	1	2-1002	30,1	10	1 450 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	2alt3	2-1003	74,7	10	3 450 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1101	85,1	11	3 750 000	46 878	3 907	5,209%
16 B	1	2-1102	30,1	11	1 450 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	2alt3	2-1103	74,7	11	3 450 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1201	85,5	12	3 850 000	47 063	3 922	5,229%
16 B	1	2-1202	30,2	12	1 500 000	21 461	1 788	2,385%
16 B	2alt3	2-1203	74,7	12	3 525 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3alt4	2-1301	85,1	13	3 950 000	46 878	3 907	5,209%
16 B	1	2-1302	30,1	13	1 550 000	21 414	1 785	2,379%
16 B	3	2-1303	74,7	13	3 600 000	42 063	3 505	4,674%
16 B	3	2-1401	96,2	14	4 600 000	52 017	4 335	5,780%

SUMMA			1540,1		71 592 000	900 000	75 000	100,00%
--------------	--	--	---------------	--	-------------------	----------------	---------------	----------------

Lägenhetsarea BOA enligt svensk standard SS21054:2009

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för eget abonnemang av hushållsel och eventuella bredbands-, TV- och

F. EKONOMISK PROGNOIS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter								
Årsavgifter/m ²	584	596	608	620	633	645	712	787
Årsavgifter	900 000	918 000	936 360	955 087	974 189	993 673	1 097 095	1 211 282
Parkering	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	121 891	134 577	148 584
Fast-skatt lok.hyra	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntefäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 010 400	1 030 608	1 051 220	1 072 245	1 093 689	1 115 563	1 231 672	1 359 865
Kostnader								
Räntekostnader	2,05	317 020	309 386	306 229	303 072	299 915	284 130	268 345
Avskrivning enl plan		700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Avsättningar	2	93 000	96 757	98 692	100 666	102 680	113 366	125 166
Fastighetsskatt		6 280	6 406	6 664	6 798	6 934	7 655	55 710
Driftskostnader	2	432 000	440 640	449 453	458 442	467 611	476 963	581 415
Summa	1 548 300	1 554 449	1 562 130	1 570 028	1 578 147	1 586 491	1 631 757	1 730 636
Resultat¹⁾	-537 900	-523 841	-510 910	-497 783	-484 457	-470 928	-400 085	-370 771
Ack resultat	-537 900	-1 061 741	-1 572 650	-2 070 433	-2 554 890	-3 025 818	-5 155 535	-6 975 919
Återf. avsättning	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 680	113 366	125 166
Återf. avskrivn.	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Amort.	1,00	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000	-154 000
Extra amortering								
Betalningsnetto	101 100	117 019	131 848	146 909	162 209	177 752	259 281	300 395
Kassa **)	208 325	325 344	457 192	604 101	766 310	944 062	2 089 380	3 600 759
Taxeringsvärde ***)	34 428 000	35 116 560	35 818 891	36 535 269	37 265 974	38 011 294	41 967 540	46 335 555
varv bostäder	33 800 000	34 476 000	35 165 520	35 868 830	36 586 207	37 317 931	41 202 011	45 490 350
lokaler	628 000	640 560	653 371	666 439	679 767	693 363	765 528	845 205
Fast-avg. bost	0	0	0	0	0	0	0	47 258
Fast-skatt lok	6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655	8 452
Sum fast-avgift/skatt	6 280	6 406	6 534	6 664	6 798	6 934	7 655	55 710

¹⁾Negativt resultat uppkommer eftersom att inte hela avskrivningen ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock ej föreningens likviditet.

²⁾"Kassa" innehåller finansieringsreserven

³⁾Taxeringsvärde ej beräknat. Fastighetsavgift 1 377 kr/lgh år 1 uppräknas med inflationen. Avgiftsbefrielse bostäder de första 15 åren.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om: (kr/m ²)								
Antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	584	596	608	620	633	645	712	787
2 Antagen räntenivå + 1%	684	695	706	717	729	740	802	872
3 Antagen räntenivå + 2%	784	794	804	814	825	835	892	957
4 Antagen räntenivå + 3%	884	893	902	911	921	930	982	1 042
5 Antagen räntenivå - 1%	484	497	510	523	537	550	622	702
Antagen räntenivå och								
6 Antagen inflationsnivå + 1%	584	599	614	629	645	661	747	846
7 Antagen inflationsnivå + 2%	584	602	620	638	657	677	786	914

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättats.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Brf Varbergskaninen, Varberg

Avskrivningsplan från och med år 2020. Metod K2

Avskrivningsunderlag; 70 000 000

År	År	Procent	Årlig avskrivning	Ack.Avskrivning	Utg.restvärde
1	2020	1%	700 000	700 000	69 300 000
100	2120	1%	700 000	70 000 000	0

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift 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. Eget abonnemang för hushållsel, bredbandstjänster, telefoni och kabel-TV tillkommer, liksom hyra av parkering och garage. 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen, balkonger, uteplatser och upplåten trädgård i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Bostadsrättshavare skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Varberg 2018-12-07


Martin Dahlöf


Susan Turnse le Dahlöf


ROBERT KÄLL

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Varbergskaninen** (org. nr. 769636-6025), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 11 december 2018

Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Stadgar	Brf	2018-05-28, antagna på stämma
Uppdragsbeställning	Brf	2018-11-20
Fastighetsutdrag	Bisnode	2018-11-26
Registreringsbevis	Bolagsverket	2018-08-16
Aktieöverlåtelseavtal	Varbergskaninen Invest AB / Brf	2018-10-25
Köpebrev	Varbergskaninen Bostad AB / Brf	2018-10-26
Generalfullmakt	Varbergskaninen Bostads AB	2018-10-25
Köpekontrakt	Varbergskaninen Bostads AB / Brf	2018-10-26
Detaljplan	Varbergs kommun	2018-03-01
Anbud entreprenad	Turessons Bygg AB / Varbergs Stenfastigheter AB	Ej daterat, ej undertecknad
Projekt- och byggledningsavtal	Varbergskaninen Projekt AB / Brf	Ej daterat, ej undertecknad
Betalningsplan till projektavtal	Varbergskaninen Projekt AB / Brf	Ej daterat / ej undertecknad
Revers aktieköp	Varbergskaninen Invest AB / Brf	2018-10-25
Revers	Varbergskaninen Invest AB / Brf	2018-10-26
Ritningar fasad		Ej daterat
Situationsplan/ritningar	Semrén & Månsson	2018-09-07
Rivningslov	Varbergs kommun	2018-04-23
Proformabalansräkning	Brf	Ej daterat
Bolagsstruktur		Ej daterat
Bekräftelse om sökt bygglov	Varbergs kommun	2018-09-24
Låneoffert	Varbergs Sparbank	2018-11-29
Beräkning värmekostnader	Brf	Ej daterat
Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket	2018-12-01
Garantiutfästelse osålda lgh	Varbergskaninen Invest AB, Varbergskaninen Projekt AB	2018-11-27
Mailkonversation från PWC angående garage	PWC	2018-12-04

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2018-12-07 för **Bostadsrättsföreningen Varbergskaninen** (769636-6025) i Varbergs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Exploatören garanterar kostnaderna för lägenheter, som inte är sålda vid tillträdet.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2018-12-11



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kalkylens bedömande:

▪ Uppdragsprotokoll	Brf Varbergskaninen	2018-11-20
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämmobeslut	2018-05-28
▪ Registreringsbevis	Bolagsverket	2018-08-16
▪ Fastighetsdatautdrag	Metria	2018-11-20
▪ Detaljplan, laga kraft	Varbergs kommun	2018-04-03
▪ Rivningslov	Varbergs kommun	2018-03-01
▪ Ritningar / situationsplan	Semrén Månsson	2018-09-07
▪ Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverket/Studor	2018-11-16
▪ Bolagsstruktur	Varbergs Stenfastigheter	

▪	Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-25
▪	Generalfullmakt	Varbergskaninen Bostads AB	2018-10-25
▪	Köpebrev, fastigheten	Brf / Varbergskaninen Bostads AB	2018-10-26
▪	Avtal om projekt och byggledn*	Brf / Varbergskaninen Projekt AB	2018-11-
▪	Protokoll, träff anbudsgivare*	Varbergs Stenfastigheter AB	2018
▪	Låneoffert	Varbergs Sparbank	2018-11-29
▪	Revers	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-25
▪	Revers	Brf / Varbergskaninen Invest AB	2018-10-26
▪	Värmeberäkning		2018-11-05
▪	Garantiutfästelse om osålda ***	Varbergskaninen Invest AB / **	2018-11-27
▪	Marknadsbedömning	Varbergs & Falkenbergs Fastighetsbyrå	2018-12-04
▪	Mejlkonversation om ****	Varbergs Stenfastigheter / PwC / Wåhlins	2018-12-05



*1 ej påskrivet

*2 Varbergskaninen Projekt AB

*3 lägenheter

*4 föreningens status som äkta / oäkta bostadsföretag