

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen

Drottningen i Varberg

Organisationsnummer 769638-0240

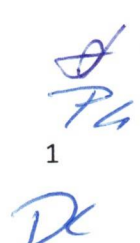
Varbergs Kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Preliminär beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Kassaflödesanalys
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen förskrivna intyg.



1

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drottningen i Varberg, org. nr. 769638-0240 som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-24 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och mark utan begränsning i tid. Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i kostnadskalkylen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Under hösten 2020 avses att påbörjas nybyggnad av sammanlagt 36 lägenheter. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som ex bygglov erhålls.

För att påbörja föreningens verksamhet, det vill säga lyfta finansiering från bank, fullfölja byggnation, teckna upplåtelseavtal, mm, krävs att föreningen tecknat förhandsavtal för minst 70 % (26 st av bostadsrätterna).

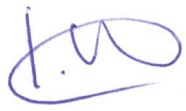
Brf Drottningen i Varberg kommer att förvärva aktierna i ett bolag, Erik Larsson Markutveckling 1:1 AB (org nr 559227-1497). Detta bolag äger en fastighet (Malmen 7) och har för avsikt att teckna ett entreprenadkontrakt med Erik Larsson Bygg AB, org nr 556096-1053, avseende en totalentreprenad ABT 06 för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens förvärv av bolaget går bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts till bostadsrättsföreningen via så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar hela eller delar av fastigheten.

ELB Förvaltning i Limmared AB org nr 559232-5319 svarar efter avstämningsdagen (är den dag då byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering enligt ekonomisk plan) för det kapital och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Denna skyldighet gäller till upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt 6 månader efter avstämningsdagen skall ELB Förvaltning i Limmared AB förvärva. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför den planerade inflyttningen maj 2022.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Före det att avtalen tecknas kommer Bolagsverket att ha lämnat sitt tillstånd för att ta emot förskottsbetalningar. Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap bostadsrättslagen kommer att garanteras genom en förskottsgaranti tecknad med försäkringsbolag.

I samband med tecknandet av förhandsavtalet betalas ett förskott motsvarande 75 000 kr/lägenhet. I samband med slutbesiktning hålls extra föreningsstämma där slutlig kostnad redovisas, varefter den ekonomiska planen upprättas. Den ekonomiska planen granskas av två oberoende intygsgivare och registreras hos Bolagsverket innan upplåtelseavtal skrivs. Resterande del av insats betalas i samband med inflyttningen.

Uppgifter i kalkylen grundas i sig i fråga om preliminär för fastighetens förvärv på nedan redovisad uppställning. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader, grundas på tiden för kalkylens upprättande kända förhållande.



2 
PC

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmen 7, Varbergs kommun
Adress:	Lilla Drottninggatan 6, 432 45 Varberg
Tomtens areal:	CA 840 kvm
Ägandeform	Äganderätt
Boarea (BOA) i bostadsrätterna:	2140 kvm
Byggnadens utformning:	Ett styck 5-våningshus i Prefab btg innehållande 36 lägenheter.
Byggnadsår:	2022
Antal bostadslägenheter	36

Gemensamma anordningar

VA-serviser, VA-system, el och fiber. Cykel parkering, cykelförråd, planteringar, träd. Trapphus, hiss, parkeringsgarage under byggnad, Cykel förråd, teknikrum. Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad inkl styrelse ansvar.



Parkering

I källargaraget (under huset) kommer 23 parkeringar vara tillgängliga mot en avgift på 750 kr/mån. Utöver det kommer föreningen ha nyttjande rätt till 7 parkeringsplatser i Malmen 12 (parkeringsgarage) till en hyra av 800 kr/mån. Vill föreningen inte hyra dessa så behöver inte hyran betalas, men möjligheten finns. Vill föreningen inte hyra dessa parkeringar (i Malmen 12) så har ägaren till Malmen 12 rätt att hyra ut dessa till någon annan.

Bostadsrätternas biutrymme

Lägenhetsförråd, 1 per lägenhet. Är placerade på entréplan samt på plan 2-4.

Gemensamhetsanläggning/servitut

Malmen 7 har rätt enligt servitutsavtal att nyttja genomfört via Malmen 12 för att komma till sitt parkeringsgarage på Malmen 7.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Bärande stommar:	Prefab betong
Fasad:	Målad betong resp fasadsten
Innerväggar:	Stål/trä/gips
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Bjälklag:	Betong
Balkonger:	Betongplattor
	Trä panel sätts som undertak på balkongerna.
	Räcke av lackad aluminiumprofiler
	(inglasning av balkonger är tillval)
Invändiga trappor	Betong terazzo
Hiss	Linhiss ok
Ute plats:	Betong plattor
Yttertak:	Papptak
Entrédörrar:	Aluminium / ek
Tambur dörrar	Ljud och brandklassade dörrar enligt gällande krav
Fönster/ fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster/ träfönsterdörrar
Värmesystem:	Fjärrvärme, radiatorer

Ventilation:	FTX, värmeväxlare gemensamt ventilationsaggregat i teknikrum
El:	Jordfelsbrytare i samtliga utrymmen. Varje lägenhet har eget abonnemang. Föreningen har ett abonnemang för gemensam el.
Bredband/TV/Telefoni	Öppen fiber till varje lägenhet. Via fibern får varje bostadsrättsinnehavare teckna eget abonnemang för internet/TV/telefoni.
Vatten och tappvarmvatten	Det sker en preliminär debitering varje månad. En avstämning sker en gång per år samt varje gång någon flyttar. Den preliminära debiteringen justeras då mot verklig förbrukning. Vilket medför att man antingen får en skuld eller tillgodo. För varje lägenhet finns det två stycken mätare (en för vatten och en för tappvarmvatten), placerade i teknikrummet vilka läses av digitalt (man kan även läsa av dom manuellt). Avläsningen skickas automatiskt till en redovisningsfirma som gör avstämningen. Preliminär vatten förbrukning är uppskattad till 85 m ³ /lgh/år. Preliminär kostnad för tappvarmvatten uppskattas till 85 kr/lgh/mån.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/Trägolv	Målade väggar/tapet	Vitmålat	
Vardagsrum	Parkett/Trägolv	Målade väggar/tapet	Vitmålat	
Sovrum	Parkett/Trägolv	Målade väggar/tapet	Vitmålat	Klädförvaring
Kök	Parkett/Trägolv	Målade väggar/tapet	Vitmålat	Häll, inbygggnadsugn kyl, frys, diskmaskin, kök med vita släta luckor, laminat bänkskivor, handtag, köks blandare, bänkbelysning, Kakel och underlimmad diskbänk.
Wc/d/t	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare, Tvättställs skåp inkl blandare, badrums skåp, duschväggar duschblandare, krokar och toalett pappershållare.

Övrigt

Jordfelsbrytare, nätverksuttag.

KW

74
DL

C. Preliminär kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Total preliminär anskaffningskostnad (Kr)	
Anskaffningskostnad*	123 205 000
kassareserv	200 000
TOTAL	123 405 000

* inkl mervärdesskatt, byggkostnader, kostnad för pantbrev, lagfartskostnader, fastighetsköp, anslutningsavgifter, planavgifter, div inkopplingar samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.

Taxeringsvärde, preliminärt	47 800 000
varav byggnadsvärde	38 000 000
varav markvärde	9 800 000

D. Preliminär Finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning, K3.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total
Belopp kr	9 000 000	9 000 000	9 000 000	27 000 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	
Räntesats*	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %**
Amortering****	1,1 %	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Belopp amortering	99 000	99 000	99 000	297 000
Räntekostnad år 1	189 000	189 000	189 000	567 000
Total ränta + amort. år 1	288 000	288 000	288 000	864 000

* I ovanstående räntesatser ingår en marginal. För en 1-åring finns en marginal på 0,84 %, för en 3-åring 0,81 % och för en 5-åring 0,74 % jämfört med aktuell räntenivå 2020-09-24.

** Viktat genomsnitt

*** Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

**** I ovanstående amortering ingår en marginal på 0,1 %.

Föreningens lån	27 000 000
Insatser	96 405 000
Summa finansiering	123 405 000

E. Preliminär beräkning av föreningens löpande utgifter och inkomster, År 1

Kvm 2140

Utgifter/kostnader kapital *kr/kvm*

Räntekostnader	567 000 kr	265
Avskrivning för amortering	297 000 kr	139
	864 000 kr	404

** Övrig avskrivning	1 054 022 kr	493
----------------------	--------------	-----

Drift inkl moms i förekommande fall

Vatten & Avlopp, tappvarmvatten	166 752 kr	78
Uppvärmning	125 000 kr	58
Elförbrukning (exkl hushållsel)	43 000 kr	20
Renhållning	51 000 kr	24
Fastighetsförsäkring	25 000 kr	12
Fastighetsskötsel	44 000 kr	21
Trappstädning	51 000 kr	24
Löpande bokföring, deklaration, bokslut	63 000 kr	29
Styrelsearvode	21 000 kr	10
Revisorarvode	21 000 kr	10
	610 752 kr	285

Avsättning underhållsfond (påverkar ej resultatet)****	106 975 kr	50
--	------------	----

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift flerbostadshus*	0 kr
----------------------------------	------

Summa beräknade utgifter	1 581 727 kr	739
---------------------------------	---------------------	------------

Årsavgifter och övriga intäkter

Årsavgifter***	1 207 975 kr
Vatten & Avlopp, tappvarmvatten	166 752 kr
Hyra p-platser (parkeringshus)	207 000 kr
	1 581 727 kr

Beräknad vinst/kostnadsreserv år 1	0 kr
---	-------------

* Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Kommunal fastighetsavgift erläggs därmed ej under åren 2023-2037. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

** Avskrivningen sker i bokföringen med 1 351 022:- per år varav 297 000:- kr ingår i årsavgiften. Då avskrivningen uppgår till ett högre belopp än 297 000:- kr som ingår i årsavgiften leder detta till en bokföringsmässig förlust. Se sidan 10.
Avskrivning görs enligt K3 regelverk, dvs. avskrivning sker med 1,4 % om året. Avskrivningsunderlaget uppgår preliminärt till 96 501 540:-, dvs 78% av total anskaffningskostnad.

***Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel (300 kr/mån), bredband/TV/telefoni (481 kr/mån), hemförsäkring (210 kr/mån), p-plats (750 kr/mån), vatten och tappvarmvatten (386 kr/mån). Se även sida 5 ang hur mätning och debitering går till.

**** Avsättning till underhållsfond säkerställs via årsavgifterna. Se även sidan 9 och 10.

Nyckeltal

Preliminär anskaffningskostnad per kvm (BOA)	57 679 kr
Belåning per kvm (BOA)	12 620 kr
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	45 060 kr
Driftskostnader per kvm (BOA), inkl 50 kr avsättning till underhållsfond	335 kr
Årsavgift per kvm, (BOA) år 1	565 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	50 kr
Prel. tillkommande driftkostnader utöver årsavgiften per månad/lgh***	2 127 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter 1 207 975 kr
Insatser 96 405 000 kr

Lgh nr****	Rok	Boa kvm*	Insats	Per kvm	Avgift/år	Avgift/mån	Prel. tillkommande driftkost.	
							Per månad***	Andelstal**
1001	1	34,5	1 250 000	36 232	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1002 U	2	50	1 995 000	39 900	28 230	2 353	2 127	2,3370%
1003 U	2	54,5	2 125 000	38 991	30 771	2 564	2 127	2,5473%
1004 U	2	68,5	2 650 000	38 686	38 676	3 223	2 127	3,2017%
1101 B	2	55	2 150 000	39 091	31 053	2 588	2 127	2,5707%
1102	1	34,5	1 475 000	42 754	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1103	1	34,5	1 475 000	42 754	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1104 B	3	84	3 250 000	38 690	47 427	3 952	2 127	3,9262%
1105 B	2	50	2 125 000	42 500	28 230	2 353	2 127	2,3370%
1106 B	2	54,5	2 325 000	42 661	30 771	2 564	2 127	2,5473%
1107 B	3	85	3 625 000	42 647	47 992	3 999	2 127	3,9729%
1108 B	2	58,5	2 350 000	40 171	33 029	2 752	2 127	2,7343%
1109 B	1	41,5	1 675 000	40 361	23 431	1 953	2 127	1,9397%
1201 B	2	55	2 350 000	42 727	31 053	2 588	2 127	2,5707%
1202	1	34,5	1 575 000	45 652	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1203	1	34,5	1 575 000	45 652	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1204 B	3	84	3 475 000	41 369	47 427	3 952	2 127	3,9262%
1205 B	2	50	2 370 000	47 400	28 230	2 353	2 127	2,3370%
1206 B	2	54,5	2 580 000	47 339	30 771	2 677	2 127	2,5473%
1207 B	3	85	3 850 000	45 294	47 992	3 999	2 127	3,9729%
1208 B	2	58,5	2 450 000	41 880	33 029	2 752	2 127	2,7343%
1209 B	1	45,5	1 880 000	40 879	25 690	2 141	2 127	2,1267%
1301 B	2	55	2 550 000	46 364	31 053	2 588	2 127	2,5707%
1302	1	34,5	1 650 000	47 826	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1303	1	34,5	1 650 000	47 826	19 479	1 623	2 127	1,6125%
1304 B	3	84	3 750 000	44 643	47 427	3 952	2 127	3,9262%
1305 B	2	50	2 510 000	50 200	28 230	2 353	2 127	2,3370%
1306 B	2	54,5	2 740 000	50 275	30 771	2 564	2 127	2,5473%
1307 B	3	85,0	4 170 000	49 059	47 992	3 999	2 127	3,9729%
1308 B	2	58,5	2 650 000	45 299	33 029	2 752	2 127	2,7343%
1309 B	1	45,5	1 980 000	43 077	25 690	2 141	2 127	2,1267%
1401 U	4	104,5	5 750 000	55 024	59 001	4 917	2 127	4,8843%
1402 U/B	3	88,5	4 350 000	49 153	49 968	4 164	2 127	4,1365%
1403 B	3	74,5	3 800 000	51 007	42 063	3 505	2 127	3,4821%
1404 U/B	3	74,0	3 770 000	50 946	41 781	3 482	2 127	3,4588%
1405 U	4	90,0	4 550 000	50 556	50 815	4 235	2 127	4,2066%
Boa Bostadsrätter		2140	96 405 000	45 060	1 207 975	100 778	76 572	100,00%

*Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SF 21054:209).

** Andelstalen är beräknade enligt förhållanden mellan boyta och den totala boytan.

*** Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel (300 kr/mån), bredband/TV/telefoni (481 kr/mån), hemförsäkring (210 kr/mån), p-plats (750 kr/mån), vatten och tappvarmvatten (386 kr/mån). Se även sida 5 ang hur mätning och debitering går till.

**** U=uteplats, B=balkong

G. Ekonomisk Prognos

Löpande priser (avser prisläget 2020)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
RESULTATRÄKNING									
Kostnader									
Räntekostnader	kr	567 000	560 763	554 576	548 289	542 052	535 815	504 630	473 445
Avskrivningar motsv amortering	kr	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000	297 000
Övrig avskrivning	kr	1 054 022	1 054 022	1 054 022	1 054 022	1 054 022	1 054 022	1 054 022	1 054 022
Driftskostnader*	kr	610 752	622 967	635 426	648 135	661 098	674 320	744 503	821 992
Avsättning underhållsfond		106 975	109 115	111 297	113 523	115 793	118 109	130 402	143 974
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift***	kr	-	-	-	-	-	-	-	56 898
Intäkter och beräkning av erfordrerliga årsavgifter									
Erf. årsavgifter*	kr	1 207 975	1 208 618	1 209 398	1 210 318	1 211 382	1 212 591	1 220 934	1 233 390
Erf. årsavgifter per kvm lgh	kr/kvm	565	565	565	566	566	567	571	576
Årsavgiftshöjning i %			0,0532%	0,0645%	0,0761%	0,0879%	0,0999%	0,1628%	0,2308%
Övriga intäkter*	kr	373 752	381 227	388 852	396 629	404 561	412 652	455 602	503 021
Årets Resultat**	kr	-947 047	-944 907	-942 725	-940 499	-938 228	-935 913	-923 620	-966 945
Akkumulerat årsresultat		-947 047	-1 891 954	-2 834 678	-3 775 177	-4 713 406	-5 649 318	-10 292 489	-14 927 305
Räntesantagande		2,10%							
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Negativt resultat uppkommer genom att hela avskrivningen inte ingår i årsavgiften. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomilångsiktig.

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. 2022 -2037.

Handwritten signatures and initials: "P4" and "DL".

H. Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Ingående kassalikviditet	kr	200 000	306 975	416 090	527 386	640 909	756 702	1 371 346	2 049 963
Årets resultat enligt ovan	kr	- 947 047	- 944 907	- 942 725	- 940 499	- 938 228	- 935 913	- 923 620	- 966 945
Återföring avskrivning	kr	1 351 022	1 351 022	1 351 022	1 351 022	1 351 022	1 351 022	1 351 022	1 351 022
Amortering (1,1 % av belåning)	kr	- 297 000	- 297 000	- 297 000	- 297 000	- 297 000	- 297 000	- 297 000	- 297 000
Utgående likvida medel	kr	306 975	416 090	527 386	640 909	756 702	874 811	1 501 748	2 137 040
Avsättning till underhållsfond	kr	- 106 975	- 109 115	- 111 297	- 113 523	- 115 793	- 118 109	- 130 402	- 143 974
Ränteantagande		2,10%							
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget 2020)		År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift (exkl kostnadsreserv), kr/kvm lgh										
Antagen inflationsnivå	2,00%									
1) Antagen räntenivå	2,10%	kr/kvm	565	565	565	566	566	567	571	576
2) Antagen räntenivå + 1%										
2) Antagen räntenivå + 1%	3,10%	kr/kvm	691	690	689	688	687	686	683	705
3) Antagen räntenivå + 2%										
3) Antagen räntenivå + 2%	4,10%	kr/kvm	817	815	812	810	807	805	795	814
4) Antagen räntenivå + 3%										
4) Antagen räntenivå + 3%	5,10%	kr/kvm	943	939	936	932	928	925	908	924
Antagen räntenivå	2,10%									
Antagen inflationsnivå	2,00%	kr/kvm	565	565	565	566	566	567	571	576
5) Antagen inflationsnivå + 1%										
5) Antagen inflationsnivå + 1%	3,00%	kr/kvm	565	567	569	571	573	576	591	633
6) Antagen inflationsnivå + 2%										
6) Antagen inflationsnivå + 2%	4,00%	kr/kvm	565	568	572	576	580	585	613	676
7) Antagen inflationsnivå + 3%										
7) Antagen inflationsnivå + 3%	5,00%	kr/kvm	565	570	575	581	588	594	637	725

Handwritten signatures and initials:




J. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter samt amortering och avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån yta.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

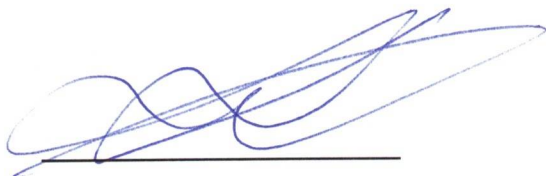
De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.

1. Preliminära tillkommande kostnader utöver årsavgiften är hushållsel (300 kr/mån), bredband/TV/telefoni (481 kr/mån), hemförsäkring (210 kr/mån), p-plats (750 kr/mån), vatten och tappvarmvatten (386 kr/mån). Se även sida 5 ang hur mätning och debitering går till.
2. Bostadsrättsinnehavaren skall teckna och bekosta eget el abonnemang avseende hushållsel.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall teckna och bekosta eget abonnemang avseende TV, telefoni, bredband.
4. Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och ombesörjer samt bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde på byggnaden från färdigställande enligt K3 komponentavskrivning.
7. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till underhåll. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Limmared

6/11 2020

Bostadsrättsföreningen Drottningen i Varberg



Lars Larsson



Per Gärdelöv



Daniel Claesson



**INTYG
KOSTNADSKALKYL**

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för BRF Drottningen i Varberg, Varbergs kommun, med org. Nr, 769638-0240 daterad den 2020-11-06, får härmed avge följande intyg. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I kalkylen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enlig kalkylen 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.

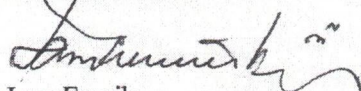
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska kalkylen vilar på tillförlitliga grunder och att kalkylen är hållbar på sikt. Platsbesök har gjorts 2020-09-09

Intyget avser en preliminär kostnad.

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 kalkylen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Bilaga 1: Förteckning av tillgängliga handlingar.

Bovallstrand 2020-11-09.



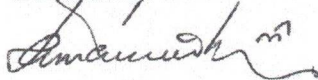
Lars Emvik

Av Boverket förklarad behörig att inom hela riket utfärda intyg avseende Kalkyler och Ekonomiska planer.

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

- | | |
|---|-------------|
| 1. Protokoll extra föreningsstämma, val av intygsgivare, daterat | 2020-09-07. |
| 2. Registreringsbevis BRF Drottningen i Varberg, daterat | 2020-10-24. |
| 3. Registreringsbevis Erik Larsson Markutveckling 1:1 AB daterat | 2020-02-06. |
| 4. Registreringsbevis ELB Förvaltning i Limmared AB, daterat | 2020-03-23. |
| 5. Registreringsbevis Erik Larsson Bygg AB, daterat | 2019-10-08. |
| 6. Stadgar registrerade på Bolagsverket den | 2019-10-24. |
| 7. Utkast Aktieöverlåtelseavtal, ej daterat, signerat av säljaren. | |
| 8. Finansiering, slutplacering Ulricehamns Sparbank daterat | 2020-09-24. |
| 9. Entreprenadavtal Erik Larsson Bygg AB/Erik Larsson
Markutveckling AB signerat av entreprenören, daterat | 2020-10-02. |
| 10. Ritningsförteckning daterad | 2020-09-18. |
| 11. Ansökan bygglov daterad | 2020-02-10 |
| 12. Bygglovshandlingar, fasader, planer, situationsplan, daterade | 2020-02-05. |
| 13. Ändring i bygglov mejl | 2020-09-24. |
| Situationsplan, plan 2-5, sektioner, fasader, daterade | 2020-09-18. |
| Garageplan och entréplan, daterade | 2020-10-01. |
| 14. Ansökan rivning, daterad | 2020-02-10. |
| 15. Beslut bygglov och rivningslov, daterat | 2020-06-25. |
| 16. Garanti osålda lägenheter ELB Förvaltning i Limmared AB | 2020-09-10. |
| 17. Utdrag Metria fastighetsinformation, daterad | 2020-10-07. |
| 18. Servitutsavtal parkering/garage, Malmen 7 och 12, daterat | 2020-09-28. |
| 19. Fastighetsregleringsavtal mellan Malmen 7 och 5, daterat | 2019-08-26. |
| 20. Energiberäkning daterad | 2020-10-14. |
| 21. Mail om prisindikation fastighetsförsäkring Länsförsäkringar | 2020-10-09. |
| 22. Mail Erik Larsson Bygg/Erik Larsson angående underlag
driftskostnader daterat | 2020-10-16. |
| 23. Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, daterat | 2020-09-24. |
| 24. Offert Systeminstallation, mätning av vattenförbrukning, daterat | 2020-10-01. |
| 25. Marknadsutlåtande, Varberg o. Falkenbergs fastighetsbyrå | 2020-10-08. |

Bovallstrand 2020-11-09.



Lars Emvik

Av Boverket förklarad behörig att inom hela riket utfärda intyg avseende Kalkyler och Ekonomiska planer.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat Kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Drottningen i Varberg (769638-0240)**, Varbergs kommun, daterad 2020-11-06, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I kalkylen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga.

Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst 3 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att ändamålsenlig samverkan kan ske. Platsbesök har gjorts den 2020-09-09.

Intyget avser en preliminär kostnad.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att Kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder och att kalkylen framstår som hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, med mera, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i Kostnadskalkylen.

Göteborg 2020-11-09



Ivan Wollbrant

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Ekonomiska planer och Kostnadskalkyler.

Underlag som varit tillgängliga vid **Kostnadskalkylens** bedömning:

- 01 Protokoll extra föreningsstämma, val av intygsgivare, daterat 2020-09-07.
- 02 Registreringsbevis Brf Drottningen i Varberg, daterat 2019-10-24.
- 03 Stadgar, registrerade på Bolagsverket den 2019-10-24.
- 04 Finansiering, slutplacering, Ulricehamns Sparbank, daterad 2020-09-24.
- 05 Utkast Aktieöverlåtelseavtal, ej daterat, signerat av säljaren ELB Förvaltning i Limmared AB.
- 06 Registreringsbevis, ELB Förvaltning i Limmared AB, daterat 2020-03-23.

- 07 Registreringsbevis, Erik Larsson Markutveckling 1:1 AB, daterat 2020-02-06.
- 08 Entreprenadavtal Erik Larsson Bygg AB/Erik Larsson Markutveckling 1:1 AB, signerat av Entreprenören, daterat 2020-10-02.
- 09 Ritningsförteckning, signerad M Stark daterad 2020-09-18.
- 10 Registreringsbevis, Erik Larsson Bygg, daterat 2019-10-08.
- 11 Fastighetsregleringsavtal mellan Malmen 7/Malmen 5, daterat 2019-08-26.
- 12 Garanti osålda lägenheter, ELB Förvaltning i Limmared AB, daterad 2020-09-10.
- 13 Servitutsavtal parkering/garage, Malmen 7/Malmen 12, daterat 2020-09-28.
- 14 Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, daterad 2020-09-24.
- 15 Bygglovshandlingar, Fasader, planer, situationsplan, Voten arkitekter, daterade 2020-02-05.
- 16 A: Ansökan Bygglov, Varbergs kommun, daterad 2020-02-10.
- 16 B: Ansökan Rivning, Varbergs kommun, daterad 2020-02-10.
- 16 C: Beslut om rivningslov, bygglov, Varbergs kommun 2020-06-25.
- 17 Ändring i bygglov, mail 2020-09-24 Varbergs kommun, situationsplan, plan 2-5, sektioner, fasader daterade 2020-09-18. Garageplan och entréplan daterade 2020-10-01.
- 18 Utdrag ur Metria fastighetsinformation, daterat 2020-10-07.
- 19 Marknadsutlåtande, Varberg o. Falkenbergs fastighetsbyrå, daterat 2020-10-08.
- 20 Energiberäkning, Entreprenadplanering, daterad 2020-10-14.
- 21 Mail, om prisindikation fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Älvsborg, daterat 2020-10-09.
- 22 Mail, Erik Larsson bygg/Lars Larsson angående underlag driftskostnader, daterat 2020-10-16.
- 23 Offert från Systeminstallation, mätning av vatten, daterad 2020-10-21.

