

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna.....	3
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.....	4
D. Finansieringsplan och nyckeltal.....	4
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter.....	5
F. Lägenhetsredovisning.....	6
G. Ekonomisk prognos.....	7
H. Känslighetsanalys.....	8
I. Särskilda förutsättningar.....	9

Till denna ekonomiska plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Radhusen i Bresseskogen (org.nr 769640-3422), som registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenhet. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2023. Anskaffningskostnad baserar sig på den slutliga kostnaden.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Enköping Bredsand 1:354 genom att köpa aktierna i bolaget Hallbergs Hus Bostad 2 AB, org.nr 559269-2130. Bolaget har förvärvats från Hallbergs Hus Holding AB, AB (org.nr 556711-0217) och Landsbro Exploatering AB (org.nr 559220-9646). Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet och bolaget har likviderats. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten.

Hallbergs Hus Holding AB och Landsbro Exploatering AB har enligt aktieöverlåtelseavtal i punkt 6.1.12 och 7.1.4 förbundit sig att förvärva samtliga lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta skall ske på tillträdesdagen och till insatskapital som fastställts i den av köparen antagna ekonomiska planen.

På fastigheten har det uppförts 14 lägenheter fördelat på två byggnader. Byggnaderna har uppförts som radhus med 7 lägenheter i varje byggnad. Därtill tillkommer ett påbyggt förråd till varje lägenhet.

Byggprojektet genomförs med Hallbergs Hus Entreprenad AB (org.nr 559121-5438) som totalentreprenör. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Inflyttning planeras ske under tredje kvartalet 2023. Upplåtelse av bostadsrätterna sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomisk plan.

Bygglov är beviljat.

B. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna

Beteckning:	Enköping Bredsand 1:354
Adress:	Galeonsvägen 3 A-G och Regalskeppsvägen 13 A- G, 749 51 Enköping
Kommun:	Enköping
Areal:	Ytan uppgår till 2 738 kvm. Fastigheten innehas med äganderätt.
Sopsortering	En gemensamma miljöstation med kärl för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten i anslutning till parkeringarna.
Parkering	Fastigheten färdigställs med totalt 16 utvändiga parkeringsplatser avsedda för medlemmar och besökande.

Byggnad

Byggnader	På fastigheten har det uppförts två byggnadskroppar med 7 lägenheter i varje byggnad.
Byggnadstyp:	Radhus i 2 plan
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Utvändig plåt:	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbelgips, regelstomme, luftspalt, regelstomme, dubbelgips.
Golvsockel:	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönstersmyg:	MDF-skivor. Målade vita från fabrik.
Fönster o fönsterdörrar:	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Innerdörrar:	Målade vita från fabrik.
Karmar:	Målade vita från fabrik.
Innerdörrsfoder:	Målade vita från fabrik, synlig spikning.
Uteplats:	Till varje lägenhet tillhör en uteplats om ca 16 kvm.
Uppvärmning:	I varje lägenhet finns det en frånluftvärmepump, värmen distribueras medels golvvärme på både botten- och ovanvåning.
Ventilation:	Frånluft genom frånluftsvärmepumpen, tilluft genom ventiler i fasaden.
Fiber:	Genom Liden data. Finns framdraget till multimediacentral i respektive lägenhet.
Byggnadsår:	2023
Bostäder:	14 lägenheter, totalt 1 526 kvm. 14 st 4 rok à ca 109 kvm bostadsarea.
Gemensamhetsanläggning:	Andel i Enköping Bredsand GA:8, 297/9171. Avseende vägar, gång- och cykelvägar i Bredsandsskogen.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Klinker	Målade	Vitmålat gipstak	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat gipstak	
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat gipstak	Köksinredning med släta, målade luckor och bänkskivor Kakel mellan vägg- och bänkskåp Kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll och fläkt
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Badrumsskåp och kommod Tvättmaskin och kondensstumlare Duschdörrar Frånluftsvärmepump
Sovrum 1 - 3 / Allrum	Parkett	Målade	Vitmålat gipstak	
Toalett	Klinker	Kakel	Vitmålat gipstak	Spegelskåp och kommod, duschdörrar

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling, fastighet och entreprenad	32 371 870 kr
Köpeskilling aktier	18 788 345 kr
Lagfart	14 010 kr
Pantbrevskostnad	400 775 kr
Extra likviditetsreserv	175 000 kr
Anskaffningskostnad	51 750 000 kr

D. Finansieringsplan och nyckeltal

	Lånebelopp	Amortering	Ränta %	Räntekostnad
Banklån	20 020 000 kr	222 444 kr	4,50%	900 900 kr
Insatser	31 730 000 kr			
Summa finansiering	51 750 000 kr	222 444 kr		900 900 kr

Amortering sker enligt rak amortering, se G. Ekonomisk prognos. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad. Räntan i finansieringsplanen är baserad på offererade räntor från Sparbanken Enköping. Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar. Föreningen har en räntegaranti utställd av Hallbergs Hus Holding AB, org.nr 556711-0217 samt Landsbro exploatering AB, org 559220-9646, som innebär att man ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 2,30%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 440 440 SEK.

Insatsernas fördelning på de olika bostadsrätterna framgår av punkten F. Lägenhetsredovisning

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

Nyckeltal BOA	kr/kvm
Anskaffningskostnad per kvm	33 798
Lån år 1 per kvm	13 119
Insatser per kvm	20 793
Driftskostnader per kvm, år 1	157
Genomsnittsårsavgifter per kvm	604
Avsättning till underhållsfond per kvm	60
Amortering + avsättning till underhållsfond per kvm	206

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas för år 1 till:

Taxeringsberäkning	Beräknat värde	Totalt
Byggnad	21 600 000	21 600 000
Mark	3 011 000	3 011 000
Totalt		24 611 000

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	Kr	Kr/kvm
Räntekostnader	900 900	590
Avskrivningar*	454 187	298
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	900 900	590

Driftskostnader **	Kr	Kr/kvm
Försäkringar	30 000	20
Ekonomisk förvaltning ink. revision	30 000	20
Vatten och avlopp	65 000	43
Renhållning	40 000	26
Samfällighetsavgift	8 000	5
Elförbrukning	15 000	10
Löpande underhåll	30 000	20
Driftsreserv	21 000	14
Summa driftskostnader	239 000	157

Summa beräknade årliga avgifter år 1 enligt ovan, kronor	1 139 900	747
---	------------------	------------

Avsättningar för fastighetsunderhåll		
Yttre underhållsfond	91 560	60

Sammanställning av utbetalningar första året

	Utbetalningar
Räntekostnader	900 900
Amorteringar	222 444
Driftskostnader bostäder	239 000
Summa kostnader/utbetalningar	1 362 344

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr</u>	<u>Kr/kvm</u>
Årsavgifter ***	921 904	604
Räntegaranti år 1- 3 ** **	440 440	289
Summa beräknade årliga intäkter	1 362 344	893

*** Avskrivningar**

Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnaden fördelat på 100 år

**** Driftskostnader**

Driftskostnader som bostadsrättsinnehavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:

Internetabonnemang /telefoni/ TV, lägenhetens elförbrukning (inklusive driften av ventilationsaggregat) samt uppvärmningen av lägenheten och varmvattnet. Bostadsrättsinnehavaren skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskotning etc av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

***** Årsavgifter**

I årsavgiften ingår ej kostnaden för uppvärmning av den egna lägenheten, varmvatten och hushållsel

**** ** Räntegaranti**

Föreningen har en räntegaranti utställd av Hallbergs Hus Holding AB org.nr 556711-0217 och Landsbro

Exploatering AB org.nr 559220-9646 som innebär att man ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens

lån som överstiger 2,3 %, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 440 440 SEK.

F. Lägenhetsförteckning

Namn	Lgh nr	Bostadsarea	Antal rum	Andelstal	Insats	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
Regalskeppsvägen 13 A	1	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 B	2	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 C	3	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 D	4	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 E	5	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 F	6	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Regalskeppsvägen 13 G	7	109	4	7,1429%	2 495 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 A	8	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 B	9	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 C	10	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 D	11	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 E	12	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 F	13	109	4	7,1429%	1 995 000	65 850 kr	5 488 kr
Galeonsvägen 3 G	14	109	4	7,1429%	2 295 000	65 850 kr	5 488 kr
Totalt		1526,0		100%	31 730 000	921 904 kr	

Förtydligande/reservationer

Driftskostnader som bostadsrättsinnehavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:

Internetabonnemang /telefoni/ TV, samt lägenhetens elförbrukning. Elförbrukningen omfattar även driften av frånluftsvärmepumpen dvs. ventilation, värme och varmvatten. Respektive lägenhet har eget abonnemang för elen.

Bostadsrättsinnehavaren skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskotning etc av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten Den totala elförbrukningen uppskattas till cirka 10 000 - 12 000 Kwh per år och lägenhet, beroende av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur, beräknat cirkapris 1 500 kr/mån.

Internet/telefoni/Tv beräknat cirkapris 450 kr/mån.

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	900 900	890 890	880 880	870 870	860 860	850 850	800 800	750 750
Amortering ²	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444
Driftskostnader ⁴	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340	321 663
Fastighetsavgift, bostäder								30 539
Summa årsutbetalningar	1 362 344	1 357 114	1 351 980	1 346 943	1 342 006	1 337 170	1 314 584	1 325 396
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	921 904	986 438	1 055 488	1 351 025	1 378 046	1 405 607	1 551 903	1 713 427
Årsavgifter kr/kvm	604	646	692	885	903	921	1 017	1 123
Intäkter räntegaranti ⁶	440 440	440 440	440 440					
Årets nettobetalningar	-	69 763	143 948	4 082	36 040	68 437	237 319	388 031
Föreningens kassa								
Ingående saldo	175 000							
Kassabehållning	175 000	244 763	388 712	392 794	428 834	497 270	1 341 396	3 036 008
Varav ackumulerad avsättning								
till yttre underhållsfond	91 560	183 120	274 680	366 240	457 800	549 360	1 007 160	1 464 960

Bokföringsmässig resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	900 900	890 890	880 880	870 870	860 860	850 850	800 800	750 750
Avsättning underhållsfond ³	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560
Driftskostnader ⁴	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340	321 663
Fastighetsavgift, bostäder								30 539
Avskrivning byggnader	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187
Summa årskostnader	1 685 647	1 680 417	1 675 283	1 670 246	1 665 308	1 660 472	1 637 887	1 648 699
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	921 904	986 438	1 055 488	1 351 025	1 378 046	1 405 607	1 551 903	1 713 427
Intäkter räntegaranti ⁶	440 440	440 440	440 440					
Bokföringsmässigt resultat	- 323 303	- 253 539	- 179 354	- 319 221	- 287 263	- 254 866	- 85 984	64 728
Ackumulerat resultat	- 323 303	- 576 842	- 756 196	- 1 075 417	- 1 362 680	- 1 617 546	- 2 389 934	- 2 311 835

1 Räntesats under prognosperioden är år 1-16: 4,5%

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2 Amortering enligt rak plan i 90 år. I denna plan redvisas endast amorteringar då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3. Avsättning till underhållsfonden tar inte hänsyn till inflationen 2% per år.

4. Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation om 2% per år.

5. Årsavgiften är beräknad att öka med 7 % för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 28 % och efterföljande årsavgiftshöjning 2%.

6. Angivet belopp är en prognos, verkligt belopp kan vara högre eller lägre.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

H . Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	24 611 000	25 103 220	25 605 284	26 117 390	26 639 738	27 172 533	30 000 672	33 123 166
Lån	20 020 000	19 797 556	19 575 111	19 352 667	19 130 222	18 907 778	17 795 556	16 683 333
Amortering	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444	222 444
Yta bostadsrätter	1 526	1 526	1 526	1 526	1 526	1 526	1 526	1 526
Ingående Kassa	175 000	244 763	388 712	392 794	428 834	497 270	1 341 396	3 036 008

Årsavgifter	921 904	986 438	1 055 488	1 351 025	1 378 046	1 405 607	1 551 903	1 713 427
Intäkt från räntegaranti	440 440	440 440	440 440					
SUMMA INTÄKTER	1 362 344	1 426 878	1 495 928	1 351 025	1 378 046	1 405 607	1 551 903	1 713 427
(antagen räntenivå)	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

Räntekostnader	900 900	890 890	880 880	870 870	860 860	850 850	800 800	750 750
Driftskostnader (+2%)	239 000	243 780	248 656	253 629	258 701	263 875	291 340	321 663
Fastighetsavgift, bostäder								30 539
Avskrivning byggnad	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187	454 187
Avsättning yttre underhållsfond	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560	91 560
SUMMA KOSTNADER	1 685 647	1 680 417	1 675 283	1 670 246	1 665 308	1 660 472	1 637 887	1 648 699

SUMMA RESULTAT	- 323 303	- 253 539	- 179 354	- 319 221	- 287 263	- 254 866	- 85 984	64 728
-----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	--------

Kassaflöde	-	69 763	143 948	4 082	36 040	68 437	237 319	418 570
Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond	91 560	183 120	274 680	366 240	457 800	549 360	1 007 160	1 464 960
Utgående kassa	175 000	244 763	388 712	392 794	428 834	497 270	1 341 396	3 066 547

Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	604	646	692	885	903	921	1 017	1 123
Ändring av räntenivån								
med ökning +1%	735	776	820	1 012	1 028	1 045	1 134	1 232
+2%	867	906	948	1 139	1 154	1 169	1 250	1 341
+3%	998	1 036	1 077	1 266	1 279	1 293	1 367	1 451
med minskning -1%	473	517	563	759	778	797	900	1 013
-2%	342	387	435	632	652	673	784	904
-3%	211	257	307	505	527	549	667	795
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1%	606	648	693	887	905	923	1 019	1 125
+2%	607	650	695	889	906	925	1 021	1 127
+3%	609	651	697	890	908	926	1 023	1 129
med minskning -1%	603	645	690	884	901	919	1 015	1 121
-2%	601	643	688	882	900	918	1 013	1 119
-3%	599	642	687	880	898	916	1 011	1 116

I. Särskilda förutsättningar

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande utgifter, amorteringar samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. I varje lägenhet kommer det finnas en luftvärmepump som förser lägenheten med värme, uppvärmning av varmvatten och ventilation. Elen för att bekosta driften av luftvärmepumpen skall bostadsrättsinnehavarna själva bekosta. Varje bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang för elen.
4. Grundabonnemang för bredband, telefoni och TV tecknas av bostadsrättshavarna själva.
5. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick samt ansvara för skötsel av mark i anslutning till bostaden i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. Bostadsrättshavarnas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
9. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde på byggnaden från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering och avsättning till yttre fond. Föreningen kan komma att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
10. Det åligger föreningen att ansvara för underhåll, reparation och utbyte av den frånluftvärmepumpen som varje lägenhet har utrustats med.

Bostadsrättsföreningen Radhusen i Bresseskogen

Undertecknat av samtliga ledamöter med digital signatur



Jens Kampman



Krzysztof Michalski



Petter Hallberg

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Radhusen i Bresseskogen, 769640-3422, Enköpings kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Radhusen i Bresseskogen, 769640-3422

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Radhusen i Bresseskogen, 2022-03-09
- Stadgar registrerade, 2022-03-09
- Fastighetsutdrag Enköping Bredsand 1:354, 2023-04-20
- Aktieöverlåtelseavtal, Hallbergs Hus Holding AB / Brf Galeonen i Enköping, 2021-11-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Brf Galeonen i Enköping / Hallbergs Hus Holding AB, 2021-11-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Hallbergs Hus Holding AB, Landsbro Exploatering AB / Brf Radhusen i Bresseskogen, 2021-12-01
- Tilläggsavtal avseende aktieöverlåtelse 2023-04-26
- Köpekontrakt fastighet, Brf Galeonen i Enköping / Hallbergs Hus Bostad 2 AB, 2021-11-28
- Transportköp fastighet, Hallbergs Hus Bostad 2 AB / Brf Radhusen i Bresseskogen, 2021-12-01
- Entreprenadkontrakt, Hallbergs Hus Entreprenad AB / Hallbergs Hus Bostad 2 AB, 2022-02-06
- Överlåtelse avseende entreprenadavtal, 2022-03-01
- Tilläggsavtal avseende entreprenadavtal, 2023-04-27
- Beslut bygglov Enköpings kommun, 2022-03-28
- Beslut om startbesked, 2022-04-22
- Finansieringsoffert Sparbanken i Enköping, 2023-05-31
- Lantmäteriet, Protokoll samt stadgar Bredsand GA:8, , Ärende nr C18647, C18648
- Energibalansberäkning, CL-Teknik, 2022-03-24
- Beslut slutbesked Enköpings kommun, 2023-06-01
- Utlåtande över slutbesiktning, Ackurat Projekt AB, 2023-06-08, 2023-06-13
- Garanti slutkostnad, 2023-04-27
- Ritningar, situationsplan samt video
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen avseende bostadsrättsföreningen Radhusen i Bresseskogen med org.nr 769640-3422 och lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader samt avsättning till yttre fond. På grund av den kraftiga räntehöjningen som skett mellan tid då kostnadskalkylen upprättades och tidpunkt då den ekonomiska planen upprättats har räntegaranti lämnats av Hallbergs Hus Holding AB, org.nr 556711-0217 samt Landsbro exploatering AB, org 559220-9646, för att täcka skillnaden i ränteutgifter under de tre första åren. Slutkonsumenten bör särskilt upplysas om behovet av kraftig höjning av årsavgiften kommande år på grund av detta.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering gör att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Mot beaktande av att avsättningar till yttre underhåll görs bedömer jag kalkylen hållbar. Bostadsrättsföreningen består av 14 st bostadsrättsradhus i två längor. Min bedömning är att det över tid finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna. Platsbesök av fastigheten är gjord 2022-07-30. Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Stadgar för Brf Radhusen i Bresseskogen, registrerad av Bolagsverket 2021-12-13
- Registreringsbevis för Brf Radhusen i Bresseskogen, registrerat 2021-12-13
- Fastighetsutdrag dat, 2023-04-20
- Beräkning av taxeringsvärde
- Beslut om bygglov och startbesked, 2022-03-28, 2022-04-22
- Antagen plankarta, laga kraft 2014-03-28
- Situationsplan och ritningar
- Avskrivningsunderlag
- Transportköpsavtal, 2021-12-01
- Aktieöverlåtelseavtal, 2021-11-28
- Aktieöverlåtelseavtal 2021-12-01
- Köpekontrakt 2021-11-28
- Energiberäkning, 2022-03-24
- Entreprenadavtal, 2022-02-06
- Slutkostnadsgaranti, 2023-04-26
- Entreprenadavtal och tillägg, 2022-02-06, 2023-04-27
- Tilläggsavtal räntegaranti, 2023-04-26
- Tilläggsavtal aktieöverlåtelseavtal, 2023-04-26
- Överlåtelse entreprenadavtal, 2022-03-01
- Anläggningsförättning, 2022-12-21
- Finansieringsoffert, 2023-05-31
- Slutkostnadsgaranti, 2023-04-27
- Slutbesked, 2023-06-01
- Slutbesiktningsprotokoll, 2023-06-14

Helsingborg 2023-06-16



Kent Andersen

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

Verifikat

Transaktion 09222115557494997519

Dokument

Ekonomisk plan Brf Radhusen i Bresseskogen slutlig
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-17 16:14:42 CEST (+0200) av Petter Hallberg (PH)
Färdigställt 2023-06-18 17:35:56 CEST (+0200)

Signerande parter

Petter Hallberg (PH)
ph@hallbergshus.se
+46734144699

Signerade 2023-06-17 16:15:55 CEST (+0200)

Jens Kampman (JK)
jenskampman09@hotmail.com
+46739644336

Signerade 2023-06-17 16:17:08 CEST (+0200)

Krzysztof Michalski (KM)
mysior@yahoo.com
+46763926253

Signerade 2023-06-17 16:19:16 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
mj@agidel.se
+46733862108

Signerade 2023-06-17 16:29:21 CEST (+0200)

Kent Andersen (KA)
kent.andersen10@hotmail.se
+46730311833

Signerade 2023-06-18 17:35:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557494997519

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

