

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGSTORP RADHUS
769638-6916

november 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>10</i>
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGSTORP RADHUS

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Ringstorp Radhus med org.nr. 769638-6916 har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört två huskroppar med totalt 13 radhuslägenheter på fastigheten Luna 2 i Helsingborg kommun. Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad. Bygglöshet erhöles 2020-09-30.

Föreningens förvärv av fastigheten Luna 2 har skett via ett förvärv av aktierna i Fastighets AB Ringstorp C (559165–1665). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2021-07-09. Fastighets AB Ringstorp C kommer att likvideras.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 58 700 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under november 2021 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske under april 2022. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnadsprojektet färdigställt till ca 60 %.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Slättsund AB svarar under fyra månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Slättsund AB de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Luna 2
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Ringstorpsvägen 38A-F, 40A-G
Areal	3 161 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan vann laga kraft 2011-11-25
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende ledningsrätt för elledning samt officialservitut för dräneringsledning.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021
Byggnadstyp	Radhus i två till tre våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 550 m ² .
Bostadslägenheter	13 lägenheter om sammanlagt 1 550 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Individuella abonnemang.
Ventilation	FTX. Lägenheterna har egna ventilationsaggregat som går på hushållselen.
Vatten	Gemensamt abonnemang med mätare för individuell mätning av kallvattenförbrukning.
El	Individuella abonnemang för hushållsel
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä

Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasader	Tegel i skiftande kulör
Balkong	Finns ej. De lägenheter som är i tre plan har takterrass.
Trapphus, entré	Finns ej
Tvättstuga	Tvätt i lägenheter
Sophantering	Individuella abonnemang för sopkärl på respektive tomt
Parkering	26 p-platser på gemensam parkering på föreningens mark. Upplåtes för 450 kr/månad.
Mark	Egen trädgård som tillhör lägenheten plus gemensam allmänning
Övrigt	Fastigheten är ansluten till fibernät. Uppskattad kostnad om 220 kr/månad utgår som obligatorisk del av årsavgiften.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar
Kök	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar
Badrum	Klinker	Kakel
Vardagsrum	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar
Sovrum	14 mm 3-stavs ekparkett	Vitmålade gipsväggar

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2022 är 32 645 000 kr, fördelat på byggnader 25 391 000 kr och mark 7 254 000 kr. Typkod är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	67 005 000	43 229
Anskaffningskostnad	67 005 000	43 229
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	67 105 000	43 294

6 FINANSIERING

	Belopp	Bindningstid	Ränta		Amortering	Kapital-	Ränta efter
Lån	kr	år	%	kr	kr	kostn kr	löptid %
Bottenlån 1	6 450 000	ca 1 år	1,13	72 885	64 500	137 385	2,50
Bottenlån 2	6 450 000	ca 3 år	1,36	87 720	64 500	152 220	2,75
Bottenlån 3	6 450 000	ca 5 år	1,62	104 490	64 500	168 990	3,00
Summa lån år 1	19 350 000	Snittränta:	1,37	265 095	193 500	458 595	2,75
Insatser	47 755 000						
Summa finansiering år 1	67 105 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	60 000	39
Fjärrvärme ¹	0	0
Fastighetsel	10 000	6
Renhållning ²	0	0
Styrelse	15 000	10
Revision	15 000	10
Ekonomisk förvaltning ³	35 000	23
Fastighetsskötsel	55 000	35
Försäkring	35 000	23
TV/Tele/Data	34 320	22
Löpande underhåll	25 000	16
Oförutsett	15 000	10
Summa driftkostnad år 1	299 320	193
Avsättning yttre underhåll	77 500	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

¹ Bostadsrättshavarna har individuellt avtal för fjärrvärme direkt med leverantören.

² Bostadsrättshavarna har individuellt avtal för sophämtning direkt med leverantören.

³ Avser endast markskötsel av gemensamhetsytor. Bostadsrättshavarna svarar för skötsel av den egna tomten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	32 645 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2037)	114 556

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 8 812 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2037.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	50 000 000
Avskrivning per år	500 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	790 500	510
Årsavgifter kallvatten	62 000	40
Årsavgifter media ⁴	34 320	22
Parkering ⁵	140 400	
Totala intäkter år 1	1 027 220	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁴ Fast årsavgift bredband, 220 kr/månad.

⁵ Föreningen upplåter 26 markparkeringsplatser för 450 kr/månad. Slättsund AB garanterar intäkten för outhyrda parkeringsplatser under de två första åren.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	43 229
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	32 422
Lån år 1	12 484
Insatser	30 810
Årsavgift andelstal år 1	510
Årsavgift förbrukning år 1	40
Årsavgift media år 1	22
Totala årsavgifter år 1	572
Driftskostnader år 1	193
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	175
Kassaflöde år 1	174

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Ränta	265 095	349 925	346 391	429 822	425 390	505 519	478 913	452 306
Ränta %	1,37%	1,83%	1,83%	2,29%	2,29%	2,75%	2,75%	2,75%
Avskrivningar	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Driftskostnader	299 320	305 307	311 413	317 641	323 994	330 474	364 870	402 845
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	154 177
Summa kostnader	1 064 415	1 155 232	1 157 803	1 247 462	1 249 384	1 335 992	1 343 782	1 509 329
Årsavgift/m ² (bostäder)	510	520	531	541	552	563	622	686
Årsavgifter bostäder	790 500	806 310	822 436	838 885	855 663	872 776	963 615	1 063 909
Årsavgifter förbrukning etc.	96 320	98 246	100 211	102 216	104 260	106 345	117 414	129 634
Parkering	140 400	143 208	146 072	148 994	151 973	155 013	171 147	188 960
Summa intäkter	1 027 220	1 047 764	1 068 720	1 090 094	1 111 896	1 134 134	1 252 175	1 382 503
Årets Resultat	-37 195	-107 468	-89 084	-157 368	-137 488	-201 858	-91 607	-126 826
Ackumulerat redovisat resultat	-37 195	-144 663	-233 746	-391 115	-528 603	-730 461	-1 412 310	-1 671 304
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-37 195	-107 468	-89 084	-157 368	-137 488	-201 858	-91 607	-126 826
Återföring avskrivningar	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Amorteringar	-193 500	-193 500	-193 500	-193 500	-193 500	-193 500	-193 500	-193 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	269 305	199 032	217 416	149 132	169 012	104 642	214 893	179 674
Avsättning till yttre underhåll	-77 500	-79 050	-80 631	-82 244	-83 888	-85 566	-94 472	-104 305
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	191 805	119 982	136 785	66 888	85 123	19 075	120 421	75 369
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa⁶	369 305	568 337	785 754	934 885	1 103 897	1 208 539	2 059 190	3 332 696
Ackumulerad avsättning underhåll	77 500	156 550	237 181	319 425	403 313	488 879	943 075	1 444 545

⁶ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,4%	1,8%	1,8%	2,3%	2,3%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁷	598 695	686 328	685 651	771 997	770 539	853 701	843 194	988 540
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	386	443	442	498	497	551	544	638
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	510	520	531	541	552	563	622	686
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	1,4%	2,2%	2,2%	3,0%	3,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	597 695	749 183	747 861	896 127	893 379	1 036 526	1 016 344	1 152 015
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	386	483	482	578	576	669	656	743
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-24,4%	-7,1%	-9,1%	6,8%	4,4%	18,8%	5,5%	8,3%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	1,4%	2,5%	2,5%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	596 695	812 038	810 071	1 020 257	1 016 219	1 219 351	1 189 494	1 315 490
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	385	524	523	658	656	787	767	849
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-24,5%	0,7%	-1,5%	21,6%	18,8%	39,7%	23,4%	23,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,4%	1,8%	1,8%	2,3%	2,3%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	598 695	687 729	688 523	776 413	776 574	861 433	860 695	1 042 552
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	386	444	444	501	501	556	555	673
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-24,3%	-14,7%	-16,3%	-7,4%	-9,2%	-1,3%	-10,7%	-2,0%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,4%	1,8%	1,8%	2,3%	2,3%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	598 695	689 130	691 423	780 915	782 788	869 472	879 795	1 104 428
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	386	445	446	504	505	561	568	713
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-24,3%	-14,5%	-15,9%	-6,9%	-8,5%	-0,4%	-8,7%	3,8%

⁷ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ⁸	Årsavgift kallvatten kr/mån ⁹	Årsavgift media kr/mån ¹⁰
1	6-8 rok	140	9,0323	4 295 000	5 950	467	220
2	5 rok	110	7,0968	3 375 000	4 675	367	220
3	5 rok	110	7,0968	3 375 000	4 675	367	220
4	5 rok	110	7,0968	3 375 000	4 675	367	220
5	5 rok	110	7,0968	3 375 000	4 675	367	220
6	5 rok	110	7,0968	3 375 000	4 675	367	220
7	6-8 rok	140	9,0323	4 295 000	5 950	467	220
8	6-8 rok	140	9,0323	4 295 000	5 950	467	220
9	5 rok	110	7,0968	3 425 000	4 675	367	220
10	5 rok	110	7,0968	3 425 000	4 675	367	220
11	5 rok	110	7,0968	3 425 000	4 675	367	220
12	5 rok	110	7,0968	3 425 000	4 675	367	220
13	6-8 rok	140	9,0323	4 295 000	5 950	467	220
Totalt		1 550	100,00	47 755 000	65 875	5 171	2 860

Årsavgiften som fördelas efter andelstalet är exklusive hushållsel, värme, VA, avfall samt TV/bredband. Dessa kostnader betalas av bostadsrättshavaren enligt följande:

1. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna egna abonnemang för hushållsel samt fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten direkt med respektive leverantör.
2. Kostnaden för vatten och avlopp debiteras som en särskild årsavgift fördelat efter förbrukning. Preliminär debitering sker månadsvis med 40 kr/kvm och år. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske efter individuell mätning. Undermätare finns till varje lägenhet.
3. Kostnaden för media (TV/bredband) debiteras månadsvis som en särskild årsavgift som fördelas med lika belopp per lägenhet.
4. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna eget abonnemang för avfall direkt med leverantören.

⁸ Årsavgiften är fördelad efter ett andelstal vilket överensstämmer med fördelningen av boarean

⁹ Inklusive moms

¹⁰ I media ingår basutbud tv, internet 100/100 och IP-telefoni

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för kallvatten fördelas dock efter faktisk förbrukning och kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, fjärrvärme och sophämtning.
- F. Föreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2021-11

Johanna Larsson

Ulf Larsson

John Olof Sundström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Ringstorp Radhus, org.nr. 769638-6916, Helsingborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

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 för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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

Stockholm 2021

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Ringstorp Radhus

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-10-15
Föreningens stadgar, registrerade 2020-05-08
Fastighetsfakta för Helsingborg Luna 2, 2021-10-13
Avtal om överlåtelse av aktier, 2021-06-17
Köpebrev Helsingborg Luna 2, 2021-06-03
Transportöverlåtelse, 2021-06-18
Avtal avseende totalentreprenad, 2021-06-29
Bygglov, 2020-09-30
Offert finansiering, 2021-10-05
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2021
Värdeintyg, 2021-03-18
Situationsplan
Ritningar
Foton
Beräkna taxeringsvärde Småhus 2021-2023
Offert försäkring, 2021-10-15
Hyresgaranti parkering, utkast

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ringstorp Radhus, 769638-6916.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ringstorp Radhus, 769638-6916

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

- Registreringsbevis, 2021-10-15
- Stadgar registrerade, 2020-05-08
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Ringstorp Projekt AB / Brf Ringstorp Radhus, 2021-06-17
- Köpebrev Helsingborg Luna 2, Helsingborgs kommun / Fastighets AB Ringstorp C, 2021-05-10 resp 2021-06-03
- Transportöverlåtelse till Brf Ringstorp Radhus, 2021-06-18
- Totalentreprenadavtal Brf Ringstorp Radhus / Slättsund AB, 2021-06-29
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2021
- Beslut bygglov, 2020-09-30
- Fastighetsutdrag Helsingborg Luna 2, 2021-10-13
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2021-10-05
- Offert försäkring, 2021-10-25
- Värderingsintyg, mäklare Christopher Westergren, 2020-03-18
- Ritningar, situationsplan samt foto
- Taxeringsberäkning
- Hyresgaranti parkering, utkast

Verifikat

Transaktion 09222115557457592073

Dokument

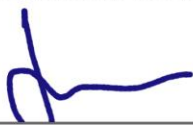
Ekonomisk plan Brf Ringstorp Radhus, slutlig
sammanfogad
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2021-11-15 12:57:42 CET (+0100) av olov
Lindberg (oL)
Färdigställt 2021-11-15 16:14:35 CET (+0100)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Johanna Larsen (JL)
Brf styrelse
johanna.larsen@rosenlarsen.se



Signerade 2021-11-15 12:58:58 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)
Brf styrelse
ulf.larsson@qb3.se



Signerade 2021-11-15 15:34:04 CET (+0100)

John Olof Sundström (JOS)
Brf styrelse
j-o.sundstrom@sundprojekt.se



Signerade 2021-11-15 13:15:40 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
Intygsgivare
janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2021-11-15 16:14:35 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-11-15 15:53:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557457592073

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 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>

