

Ekonomisk plan för

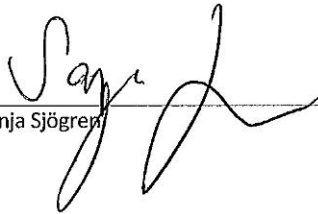
Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1

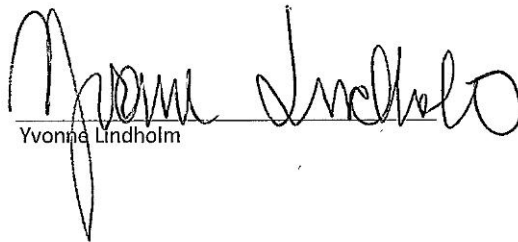
769633-6168

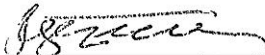
Upplands Väsby kommun

Stockholm 2022-09-21

Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1


Sanja Sjögren


Yvonne Lindholm


Robin Öjvall



Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Signatur:**

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1, org.nr. 769633-6168, som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-28 har enligt stadgarna registrerade 2021-10-11 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september 2022. Tillträde beräknas ske från kvartal 1 2023.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

TUJT 4 AB, 559105-4845, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att TUJT 4 AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Upplands Väsby Edsby 1:111	
Adress:	Rödklövergatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 Älvsundavägen 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56	
Fastighetens areal:	7 698	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 670	kvm
Antal bostadslägenheter:	20	st
P-platser:	22	st, dvs minst en p-plats till respektive lägenhet
Antal p-platser inom GA:	14	st, att disponeras med två andra fastighetsägare inom en GA
Byggnadsår:	2023	
Husets utformning:	Fem st parhus (3 vån) och tio st radhus (2 vån).	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Upplands Väsby Edsby 1:111 ingår i gemensamhetsanläggningen Upplands Väsby Edsby GA:7 med ändamål parkering, vägar, gångvägar, lekplats, grönytor, gemensamhetslokal och ledningar.

Fastighetens andelstal för utförande och drift är 20/52. GA:7 förvaltas av Rödklövern samfällighetsförening.



Signatur:

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Pålning och platta på mark
Stomme:	Trämoduler
Fasad:	Träpanel
Tak:	Tegel eller bandtäckt plåt
Uteplats:	Trätrall och gräsmatta
Fönster:	3-glas i trä med plåtbelagd utsida
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Trä, säkerhetsdörr vid entré

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump med återvinning Vattenburen golvvärme på entréplan Vattenburna radiatorer på ovanvåningar
Ventilation:	FX
El:	Från EON med individuella mätare i varje parhus/radhus.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Varje radhus/parhus har två egna avfallsfraktioner (soptunnor) för avfall
Övrigt:	En gemensamhetslokal på innergården.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Kaklade golv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med, kyl & frys, ugn, fläkt och induktion-spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.
Tvätttrum:	TM och TT i Badrum. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.



Signatur:

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Edssjön Fastighets 1 AB, org. nr. 559161-0729, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel om 42/100-delar av fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:45, vilken därefter fastighetsbildades till Upplands Väsby Edsby 1:111. Föreningen har sedan genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget har avyttrats för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

På fastigheten har föreningen uppfört fem st parhus och tio st radhus, med totalt 20 st bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Bygglov beviljades i februari 2021.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med 2xA Entreprenad AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas i december 2022.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	11 262 485	
Köpeskilling aktier	19 283 118	
Entreprenad ink. ÄTA	79 033 375	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 856 937	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	14 309 085	
Summa total och beräknad anskaffningskostnad	125 745 000	47 096
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	99 045 000	37 096
Lån	26 700 000	10 000
Summa finansiering	125 745 000	47 096

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 31 600 000 kronor.



Signatur:

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert från Swedbank med en genomsnittlig ränta om ca 3,7 % avseende nedan bindningstider. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 900 000	3 mån	2,62%	233 180
Lån 2	8 900 000	2 år	4,41%	392 490
Lån 3	8 900 000	5 år	4,09%	364 010
Summa	26 700 000			989 680

Räntekostnad, år 1	989 680
Amortering, år 1	267 000

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **1 256 680**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **106 800**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,78 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	62 980 875
Avskrivningsbelopp:	1 123 625

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



Signatur:

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Ekonomisk förvaltning	42 500
Revision	20 000
Försäkringspremier	30 000
Fastighetsskötsel	6 000
Arvode styrelse	20 000
Gemensamhetsanläggning	35 000
Löpande underhåll, administration, övrigt	12 040
Summa driftskostnader	165 540

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Värme och varmvatten (frånluftvärmepump), beräknad årlig driftskostnad för el ca 5 000 - 8 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 5 100 kr/år utöver el för drift av luftvärmepump.
- Abonnemangsavgift el, beräknad årlig kostnad ca 9 500 kr/år.
- Vatten och avlopp, beräknad årlig driftskostnad ca 4 500 kr/år.
- Sophämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 3 800 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 5 600 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 2 000 - 3 000 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	17 060 000
byggnad bostäder	44 340 000
Summa	61 400 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
---------------------------	---

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0
---	----------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	1 529 020
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 529 020
-------------	-----------

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 529 020
---------------------------------	------------------



Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter	1 529 020	573
Summa intäkter	1 529 020	
Driftskostnader	165 540	62
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	1 123 625	421
Räntekostnader	989 680	
Summa kostnader	2 278 845	
Årets resultat	-749 825	
Avsättning underhållsfond	106 800	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 529 020	
Summa kostnader	-2 278 845	
Återföring avskrivningar	1 123 625	
Kassaflöde från löpande drift	373 800	140
Amorteringar	-267 000	100
Summa kassaflöde	106 800	40

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.



Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Adress	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
Radhus 1	Rödsklövergatan 1	5	107	3 010 000	1 490 000	4 500 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 2	Rödsklövergatan 3	5	107	2 940 000	1 310 000	4 250 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 3	Rödsklövergatan 5	5	107	2 975 000	1 475 000	4 450 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 4	Rödsklövergatan 7	5	107	2 975 000	1 325 000	4 300 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 5	Rödsklövergatan 9	5	107	2 975 000	1 475 000	4 450 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 6	Rödsklövergatan 11	5	107	2 975 000	1 325 000	4 300 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 7	Rödsklövergatan 13	5	107	2 975 000	1 475 000	4 450 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 8	Rödsklövergatan 15	5	107	2 905 000	1 345 000	4 250 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 9	Rödsklövergatan 17	5	107	2 870 000	1 280 000	4 150 000	4,131%	63 168	5 264
Radhus 10	Rödsklövergatan 19	5	107	3 080 000	1 370 000	4 450 000	4,131%	63 168	5 264
Parhus 1	Älvsundavägen 38	6	160	3 885 000	1 765 000	5 650 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 2	Älvsundavägen 40	6	160	3 745 000	1 855 000	5 600 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 3	Älvsundavägen 42	6	160	3 710 000	2 285 000	5 995 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 4	Älvsundavägen 44	6	160	3 780 000	1 720 000	5 500 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 5	Älvsundavägen 46	6	160	3 675 000	1 625 000	5 300 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 6	Älvsundavägen 48	6	160	3 745 000	1 705 000	5 450 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 7	Älvsundavägen 50	6	160	3 710 000	1 690 000	5 400 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 8	Älvsundavägen 52	6	160	3 780 000	1 670 000	5 450 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 9	Älvsundavägen 54	6	160	3 745 000	1 655 000	5 400 000	5,869%	89 734	7 478
Parhus 10	Älvsundavägen 56	6	160	3 990 000	1 760 000	5 750 000	5,869%	89 734	7 478
Summa			2 670	67 445 000	31 600 000	99 045 000	100%	1 529 020	127 418

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 31 600 000 kronor.

2022092602546

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter ¹⁾	1 529 020	1 581 007	1 612 627	1 644 879	1 677 777	1 711 332	1 889 449	2 086 105
Summa intäkter	1 529 020	1 581 007	1 612 627	1 644 879	1 677 777	1 711 332	1 889 449	2 086 105
Driftskostnader	165 540	168 851	172 228	175 672	179 186	182 770	201 792	222 795
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	229 444
Avskrivningar	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625
Räntekostnader	989 680	1 037 073	925 155	916 478	907 800	824 363	780 975	737 588
Summa kostnader	2 278 845	2 329 548	2 221 008	2 215 775	2 210 611	2 130 757	2 106 392	2 313 451
Årets resultat	-749 825	-748 542	-608 381	-570 896	-532 834	-419 425	-216 943	-227 346
Avsättning underhållsfond	106 800	106 800	106 800	106 800	106 800	106 800	106 800	106 800
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 529 020	1 581 007	1 612 627	1 644 879	1 677 777	1 711 332	1 889 449	2 086 105
Summa kostnader	-2 278 845	-2 329 548	-2 221 008	-2 215 775	-2 210 611	-2 130 757	-2 106 392	-2 313 451
Återföring avskrivningar	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625	1 123 625
Kassaflöde från löpande drift	373 800	375 083	515 244	552 729	590 791	704 200	906 682	896 279
Amorteringar ²⁾	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000
Summa kassaflöde	106 800	108 083	248 244	285 729	323 791	437 200	639 682	629 279
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	106 800	214 883	463 127	748 857	1 072 648	3 657 313	7 286 848
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 230 425	1 230 425	1 230 425	1 230 425	1 230 425	1 230 425	1 230 425	1 230 425
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	3,71%	3,92%	3,54%	3,54%	3,54%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om minst 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Varefter bindningstiderna löper ut antas en ränta om 3,25 %.



Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

2022092602548

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	1 529 020	1 581 007	1 612 627	1 644 879	1 677 777	1 711 332	1 889 449	2 086 105
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	573	592	604	616	628	641	708	781
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 796 020	1 845 337	1 874 287	1 903 869	1 934 097	1 964 982	2 129 749	2 313 055
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	673	691	702	713	724	736	798	866
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	99	98	97	96	95	90	85
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 063 020	2 109 667	2 135 947	2 162 859	2 190 417	2 218 632	2 370 049	2 540 005
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	773	790	800	810	820	831	888	951
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	200	198	196	194	192	190	180	170
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	1 529 020	1 582 662	1 616 020	1 650 097	1 684 908	1 720 469	1 910 129	1 937 233
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	573	593	605	618	631	644	715	726
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	3	8	-56
Nettoutbetalningar +/-	0	1 655	3 394	5 218	7 131	9 137	20 680	-148 871
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	1 529 020	1 584 317	1 619 447	1 655 417	1 692 250	1 729 968	1 932 697	1 984 546
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	573	593	607	620	634	648	724	743
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	5	7	16	-38
Nettoutbetalningar +/-	0	3 311	6 820	10 538	14 473	18 635	43 247	-101 559

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1, org. nr. 769633-6168 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av beräknad kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi 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.

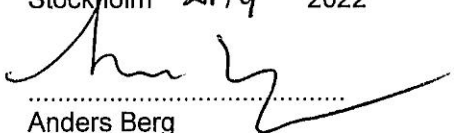
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 21/9 2022



Anders Berg

Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 21/9 2022



Anders Gullbrandsson

Civilekonom
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Rödklövern 1

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1, 2022-06-20
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1, 2021-10-11
- FDS-utdrag för Upplands Väsby Edsby 1:111, 2022-06-29
- Förrättningshandlingar gemensamhetsanläggning, Lantmäteriet, 2021-12-17
- Protokoll och stadgar samfällighetsförening, Lantmäteriet, 2022-04-05
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Tellus C3 och Brf Rödklövern 1, 2018-10-16
- Köpeavtal och köpebrev mellan Brf Tellus C3 och Edssjön Fastighets 1 AB, 2018-10-15
- Transportöverlåtelse mellan Edssjön Fastighets 1 AB och Brf Rödklövern 1, 2018-10-17
- Totalentreprenadavtal mellan Brf Rödklövern 1 och 2xA Entreprenad AB, 2021-04-09
- Offert finansiering, Swedbank, 2022-09-13.
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Offert ekonomisk förvaltning, Gumsen Ekonomi AB, odaterad
- Offert försäkring, Howden/Moderna, 2022-06-22
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Beslut om bygglov, Upplands Väsby kommun, 2021-02-04
- Fasadritningar, 2020-12-18
- Nybyggnadskarta, 2020-11-02
- Plankarta, 2014-02-12
- Ritningar, 2020-12-18
- Situationsplan, 2020-11-02
- Exploateringsavtal, 2013-05-29
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad
- Komponentavskrivning, odaterad
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Tellus C3 och Brf Rödklövern 1, 2022-08-24
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Brf Rödklövern 1 och TUJT 4 AB, 2022-08-25
- Fotografier, odaterade

