20171123030 18

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BREAREDSLYCKAN 1
769630-4836

Registrerades av Bolagsverket 2017-11-24

november 2017

20171123030 19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt ... 3

2 Beskrivning av fastigheten ... 3

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status ... 5

3.1 Byggnadsbeskrivning ... 5

3.2 Generell beskrivning av lägenheter ... 6

4 Taxeringsvärde ... 6

5 Föreningens anskaffningskostnad ... 6

6 Finansiering ... 6

7 Föreningens kostnader ... 7

7.1 Drift- och underhållskostnader ... 7

7.2 Fastighetsskatt/avgift ... 7

7.3 Avskrivningar ... 7

8 Föreningens intäkter ... 8

9 Nyckeltal ... 8

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys ... 8

10.1 Ekonomisk prognos ... 9

10.2 Känslighetsanalys ... 10

11 Lägenhetsredovisning ... 11

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet ... 12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

20171112303020

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BREAREDSLYCKAN 1

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1 med org.nr. 769630-4836 har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-24. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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 (Brf) har förvärvat samtliga aktier i Breared Projektutveckling 3 AB, 559038-7576 (Bolaget) av NewCo Breared AB, 559035-5102. Brf har sedan förvärvat fastigheten från bolaget. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet uppgår till 80 998 561 kr.

Föreningen har ingått totalentreprenadavtal med Wästbygg, 556083-0829, om uppförandet av föreningens byggnad.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Entreprenaden är godkänd per 2017-11-17 av Lennart Jernberg, Entreprenadbesiktningar AB. Slutbesked är överlämnat.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske i december 2017 efter att slutlig kostnad fastställts på föreningsstämma. Innan upplåtelse och inflyttning kan ske måste planen registreras hos Bolagsverket.

Alla lägenheter är förhandstecknade. NewCo Breared, 559053-5102, Järngrinden projektutveckling, 556655-9281, Mjöbäck Entreprenad AB, 556135-1254 har förbundit sig att förvärva de lägenheter som eventuellt inte upplåts till förhandstecknaren.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Breared 3
Kommun	Varberg
Adress/belägenhet	Marmorgatan 3

20171123030 21

Tomtarea	Utbredning i horisontalplanet ca 576 kvm. m^2
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2015-04-29
Servitut	Fastigheten har förmån av servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning, fjärrvärmeledning, spillvattenledningar, ventilationsrör, rör för värme, ledningar för tappvarmvatten, kallvatten och spillvatten under tak, el- och teleledningar, elledning i golv, tillgång till hiss samt tillträde för underhåll av byggnad. Fastigheten belastas av servitut avseende rätt att anlägga underhålla och förnya spillvattenledning, värmekulvert, kallvattenledning, ledningar för värme och tappkallvatten i tak och utmed vägg ned till golv.
Samfällighet	Varberg Breared S:1, S:2
3D utrymmen	Föreningens fastighet, Breared 3, urholkas av ett 3D-utrymme på bottenplanet, vilket hör till fastigheten Breared 2. Den senare fastigheten innehåller i huvudsak i än före detta saluhall medan den fastighet som föreningen äger innefattar övriga våningsplan, vilka i huvudsak innehåller bostadslägenheter.
Gemensamhetsanläggningar:	
GA:1	Består av entré, passage, avfalls-/soprum och erforderliga anordningher för elförsörjning, spillvatten och ventilation. Deltagande fastigheter är Breared 3 och 5. Andelstal för Breared 3 är 1/2.
GA:2	Består grönytor, dagvattenbrunnar, lek, cykelparkering och utomhusbelysning. Deltagande fastigheter är Breared 3 och 5. Andelstal för Breared 3 är 3/4.
GA:3	Består av tillfart, parkeringsplats, dagvattenbrunnar. Deltagande fastigheter är Breared 3 - 5. Andelstal för Breared 3 är 1/5.
GA:4	Består av garage inkl belysning, port, övrig elförsörjning, och samtliga ytskikt. Deltagande fastigheter är Breared 3 och 4. Andelstal för Breared 3 är 1/2.
GA:5	Består av trapphus inkl hiss. Deltagande fastigheter är Breared 3 och 4. Andelstal för Breared 3 är 1/4.
Fornlämning:	Akt 1516:0109:0001

20171123030 22

Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. I försäkring ingår ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2017
Byggnadstyp	Ett flerbostadshus i 6 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 520,0 m^2.
Bostadslägenheter	35 lägenheter om sammanlagt 2 520,0 m^2.
Gemensamma utrymmen	Cykelparkering i separat hus på gård.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem. Badrum med komfortvärme. Individuell mätning av kall och varmvatten.
Ventilation	Lägenhetsinindividuella FTX-aggregat med återvinning.
Grundläggning	Betong, huset byggs på nuvarande saluhall.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Duk.
Fasader	Målade betongelement.
Fönster	Aluminiumklädda energieffektiva träfönster.
Trapphus, entré	Porttelefon och ljusautomatik. Hiss från bottenplan till våning 6.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i alla lägenheter.
Sophantering	Soprum med källsortering.
Parkering	35 p-platser i parkeringshus.
Övrigt	Telias baspaket "lagom" med 28 kanaler, telefoni och bredband ingår.

20171123030 23

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum, sovrum kök och klädkammare	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Skåpssnickerier från Vedum, rostfria vitvaror.
Badrum	Klinker	Kakel i vitt, grått kakel.	Vitmålat	Tvättmaskin och torktumlare.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2018 är 35 800 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader, aktier m.m.	98 700 005[1]	39 167
Anskaffningskostnad	98 700 005	39 167
Ingående saldo	50 000	
Anskaffningskostnad + kassa	98 750 005	39 187

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	8 600 000	ca 1 år	1,52	130 720	43 000	173 720	1,52
Bottenlån 2	8 600 000	ca 5 år	2,41	207 260	43 000	250 260	2,41
Bottenlån 3	8 600 000	ca 7 år	2,78	239 080	43 000	282 080	2,78
Summa lån år 1	25 800 000	**Snitträntа:**	2,24	577 060	129 000	706 060	2,24
Insatser	45 000 005						
Upplåtelseavgifter	27 950 000						
Summa finansiering år 1	98 750 005						

Kalkylränta är 0,5 %-enheter högre än erhållen offert. Amortering på föreningens lån sker med 0,50% per år.

[1] Köpeskilling fastighet 3 000 000 kr, köpeskilling aktier 17 701 444 kr.

20171123030 24

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Vatten, avlopp, exkl hushållsvatten	7 500	3
Fjärrvärme, exkl tappvarmvatten hushåll	140 000	56
Fastighetsel	80 000	32
Renhållning	65 000	26
Styrelse	30 000	12
Ekonomisk/administrativ förvaltning	80 000	32
Fastighetsskötsel inkl avgifter gemensamhetsanläggningar	125 000	50
Försäkring	35 000	14
Bredband/data, telefoni och TV	100 000	40
Hiss	7 000	3
El, vatten och varmvattenproduktion	252 000	100
Driftreserv	35 000	14
Löpande underhåll	65 000	26
Summa driftkostnad år 1	1 021 500	405
Avsättning yttre underhåll	126 000	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. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	35 800 000
Kommunal fastighetsavgift (1 341 kr per lgh, från och med 2033)	46 946

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 341 kr per lägenhet (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2033.

7.3 Avskrivningar

	kr
Bedömt avskrivningsunderlag	79 952 518
Bedömd avskrivning per år	666 271

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 120 år.

20171123030 25

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	1 556 020	617
Förbrukningsavgifter	252 000	100
Parkering, garage mm	141 120	
Totala intäkter år 1	1 949 140	
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.

9 NYCKELTAL

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

	kr/m²
Anskaffningskostnad	39 187
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	29 390
Lån år 1	10 238
Insatser och upplåtelseavgifter	28 948
Årsavgift år 1	617
Årsavgift förbrukning år 1	100
Parkering	56
Driftskostnader år 1	405
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	101
Kassaflöde år 1	102

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT 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% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

20171123030 26

10.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Ränta	577 060	574 175	571 289	568 404	565 519	562 634	548 207	533 781
Ränta %	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Avskrivningar	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271
Driftskostnader	1 021 500	1 041 930	1 062 769	1 084 024	1 105 704	1 127 819	1 245 203	1 374 805
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	63 182
Summa kostnader	**2 264 831**	**2 282 376**	**2 300 329**	**2 318 699**	**2 337 494**	**2 356 723**	**2 459 681**	**2 638 038**
Årsavgift/m² (bostäder)	617	630	642	655	668	682	753	831
Årsavgifter bostäder	1 556 020	1 587 140	1 618 883	1 651 261	1 684 286	1 717 972	1 896 780	2 094 198
Förbrukningsavgifter	252 000	257 040	262 181	267 424	272 773	278 228	307 187	339 159
Parkering	141 120	143 942	146 821	149 758	152 753	155 808	172 024	189 929
Summa intäkter	**1 949 140**	**1 988 123**	**2 027 885**	**2 068 443**	**2 109 812**	**2 152 008**	**2 375 991**	**2 623 286**
Årets Resultat	**-315 691**	**-294 253**	**-272 444**	**-250 256**	**-227 682**	**-204 715**	**-83 690**	**-14 753**
Ackumulerat redovisat resultat	-315 691	-609 944	-882 388	-1 132 644	-1 360 326	-1 565 041	-2 229 762	-2 319 696
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-315 691	-294 253	-272 444	-250 256	-227 682	-204 715	-83 690	-14 753
Återföring avskrivningar	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271	666 271
Amorteringar	-129 000	-129 000	-129 000	-129 000	-129 000	-129 000	-129 000	-129 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**221 580**	**243 018**	**264 827**	**287 015**	**309 589**	**332 556**	**453 581**	**522 518**
Avsättning till yttre underhåll	-126 000	-128 520	-131 090	-133 712	-136 386	-139 114	-153 593	-169 579
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	**95 580**	**114 498**	**133 737**	**153 303**	**173 202**	**193 442**	**299 988**	**352 939**
Ingående saldo kassa	50 000							
Ackumulerat saldo kassa	**271 580**	**514 598**	**779 425**	**1 066 440**	**1 376 029**	**1 708 585**	**3 730 219**	**6 326 640**
Ackumulerad avsättning underhåll	126 000	254 520	385 610	519 323	655 709	794 823	1 533 258	2 348 550

20171112303027

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 460 440	1 472 642	1 485 146	1 497 958	1 511 084	1 524 530	1 596 792	1 741 259
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	580	584	589	594	600	605	634	691
Årsavgift enligt prognos kr/m²	617	630	642	655	668	682	753	831
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 717 940	1 728 852	1 740 066	1 751 588	1 763 424	1 775 580	1 841 392	1 979 409
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	682	686	691	695	700	705	731	785
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	10,4%	8,9%	7,5%	6,1%	4,7%	3,4%	-2,9%	-5,5%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 975 440	1 985 062	1 994 986	2 005 218	2 015 764	2 026 630	2 085 992	2 217 559
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	784	788	792	796	800	804	828	880
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	27,0%	25,1%	23,2%	21,4%	19,7%	18,0%	10,0%	5,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 460 440	1 480 186	1 500 611	1 521 735	1 543 580	1 566 167	1 691 031	1 911 220
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	580	587	595	604	613	621	671	758
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,1%	-6,7%	-7,3%	-7,8%	-8,4%	-8,8%	-10,8%	-8,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 460 440	1 487 730	1 516 227	1 545 979	1 577 037	1 609 452	1 793 874	2 105 922
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	580	590	602	613	626	639	712	836
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,1%	-6,3%	-6,3%	-6,4%	-6,4%	-6,3%	-5,4%	0,6%

20171123030 28

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + uppl.avgift kr	Avgift kr/mån	Avgift förbrukn kr/mån
1101	1	3/4 rok	96,2	3,8175	1 717 853	482 147	2 200 000	4 950	802
1102	1	3 rok	77,6	3,0793	1 385 714	514 286	1 900 000	3 993	647
1103	1	2 rok	50,8	2,0159	907 143	542 857	1 450 000	2 614	423
1104	1	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	564 286	1 950 000	3 993	647
1105	1	3/4 rok	96,8	3,8413	1 728 571	371 429	2 100 000	4 981	807
1201	2	1,5 rok	50,9	2,0198	908 929	391 071	1 300 000	2 619	424
1202	2	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	516 071	1 900 000	3 988	646
1203	2	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	514 286	1 900 000	3 993	647
1204	2	2 rok	63,1	2,5040	1 126 786	473 214	1 600 000	3 247	526
1205	2	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	764 286	2 150 000	3 993	647
1206	3	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	766 071	2 150 000	3 988	646
1301	3	1,5 rok	50,9	2,0198	908 929	591 071	1 500 000	2 619	424
1302	3	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	616 071	2 000 000	3 988	646
1303	3	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	614 286	2 000 000	3 993	647
1304	3	2 rok	63,1	2,5040	1 126 786	573 214	1 700 000	3 247	526
1305	3	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	864 286	2 250 000	3 993	647
1306	4	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	866 071	2 250 000	3 988	646
1401	4	1,5 rok	50,9	2,0198	908 929	691 071	1 600 000	2 619	424
1402	4	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	816 071	2 200 000	3 988	646
1403	4	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	814 286	2 200 000	3 993	647
1404	4	2 rok	63,1	2,5040	1 126 786	823 214	1 950 000	3 247	526
1405	4	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	964 286	2 350 000	3 993	647
1406	5	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	966 071	2 350 000	3 988	646
1501	5	1,5 rok	50,9	2,0198	908 929	891 071	1 800 000	2 619	424
1502	5	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	966 071	2 350 000	3 988	646
1503	5	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	964 286	2 350 000	3 993	647
1504	5	2 rok	63,1	2,5040	1 126 786	973 214	2 100 000	3 247	526
1505	5	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	1 114 286	2 500 000	3 993	647
1506	6	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	1 116 071	2 500 000	3 988	646
1601	6	1,5 rok	50,9	2,0198	908 929	1 041 071	1 950 000	2 619	424
1602	6	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	1 066 071	2 450 000	3 988	646
1603	6	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	1 064 286	2 450 000	3 993	647
1604	6	2 rok	63,1	2,5040	1 126 786	1 123 214	2 250 000	3 247	526
1605	6	3 rok	77,6	3,0794	1 385 714	1 264 286	2 650 000	3 993	647
1606	6	3 rok	77,5	3,0754	1 383 929	1 266 071	2 650 000	3 988	646
Totalt			2 520,0	100,00	45 000 005	27 950 000	72 950 005	129 671	21 006

20171123030 29

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes 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.

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. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna förbrukningen av el, varm- och kallvatten, beräknat till ca 100 kr/kvm.

F. I avgiften ingår bredband, telefoni (fasta kostnader) och digital-TV.

G. Parkering kan hyras för 525 kr/månad inkl moms.

H. I föreningens försäkring ingår ett så kallat bostadsrättstillägg.

I. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

J. 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.

K. 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.

L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Varberg 2017-11-17

Mattias Bengtsson

Markus Furby

Magnus Ivarsson

20171123030 30

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1 (org.nr 769630-4836) daterad 2017-11-17, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bifogad förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, som baseras på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen uppfyller enligt min mening förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5§ för registrering och framstår som hållbar. Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

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

Malmö 2017-11-20

Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg daterat 2017-10-20 vid intygsgivning av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1, reg.nr 769630-4836.

20171123030 31

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis 2017-10-31
- Stadgar registrerade 2016-01-27
- Fastighetsutdrag, Varberg Breared 3, 2017-10-27
- Finansieringsoffert, Varbergs Sparbank, 2017-10-10
- Aktieöverlåtelseavtal (AÖA) mellan NewCo Breared AB och Brf Brearedslyckan 1, 2017-06-27
- Tilläggsavtal AÖA 2017-11-17
- Transportköpeavtal, fastigheten Varberg Breared 3, mellan Breared Projektutveckling 3 AB och Brf Brearedslyckan 1, 2017-06-27
- Entreprenadkontrakt mellan Brf Brearedslyckan 1 och Wästbygg AB 2016-06-10
- Garanti osålda lägenheter från NewCo Breared AB, Järngrinden Projektutveckling AB och Mjöbäcks Entreprenad AB 2016-03-04
- Kostnadskalkyl 2016-05-16
- Bygglovsritningar
- Bofakta
- Försäljningsbroschyr
- Lantmäteriförrättningshandlingar avseende klyvning av fastigheten Varberg Breared 2 m.m. Infört i fastighetsregistret 2017-02-13
- Slutbesiktningsutlåtande, Entreprenad Besiktning AB, 2017-11-17
- Slutbesked från Varbergs kommun 2017-11-17
- Värdeintyg, Mäklarhuset, 2017-11-13
- Energiberäkning, WSP Sverige AB, 2017-10-30
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, 2017-11-13
- Offert ekonomisk förvaltning, Helgusgruppens Revisionsbyrä AB, 2017-10-12
- Offert Telia Fastighetsanslutning 2016-10-12
- Taxeringsvärdesberäkning

20171123030 32

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 17 november 2017 för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1, 769630-4836.

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.

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 den 20 november 2017

.....
Urban Blücher

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

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

Bilaga till intyg, 2017-11-20, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1, 769630-4836

20171123030333

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

- Registreringsbevis, 2017-10-31
- Stadgar, registrerade 2016-01-27
- Allmän Fastighetsinformation Varberg Breared 3, 2017-10-27
- Finansieringsoffert Varbergs Sparbank, 2017-10-10
- Avtal om överlåtelse av aktier mellan NewCo Breared AB och Brf Brearedslyckan 1, 2017-06-26
- Tilläggsavtal, 2017-11-17
- Transportköp, Breared Projektutveckling 3 AB och Brf Brearedslyckan 1 med Värdeintyg från Varbergs Sparbank, 2017-06-27
- Entreprenadkontrakt mellan Brf Brearedslyckan 1 och Wästbygg AB, 2016-06-10
- Bofakta, Brf Brearedslyckan 1
- Försäljningsbroschyr, Mäklarhuset i Varberg
- Taxeringsberäkning
- Bygglovshandlingar, ritningar
- Energiberäkning WSP
- Offert ekonomisk förvaltning, 2017-10-12
- Offert Länsförsäkringar, 2017-11-13
- Garanti osålda lägenheter, NewCo Breared AB, Järngrinden Projektutveckling AB, Mjöbäcks Entreprenad AB, 2016-03-04
- Offert Telia Fastighetsanslutning, 2016-01-29
- Förrättningshandlingar, servitut, gemensamhetsanläggningar från Lantmäteriet m.m.
- Värdeintyg Carolin Jönsson, Mäklarhuset, 2017-11-13
- Slutbesiktningsprotokoll, Entreprenad besiktning AB, 2017-11-17
- Slutbesked från Varbergs kommun, 2017-11-17
- Kostnadskalkyl, 2016-05-16