

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HAVSBRISEN I
VÄSTERVIK

V Ä S T E R V I K K O M M U N

ORG NR: 769640-9726



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik, org. nr. 769640–9726, i Västervik kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 18st parhuslägenheter om 115kvm i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q4 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under april 2024. Upplåtelse beräknas ske under februari 2024.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 1,030 Mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Måbäret 7, Västervik kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Hällmarksvägen 30A-B, 32A-B, 34A-B, 36A-B, 38A-B, 40A-B, 42A-B, 44A-B, 46A-B. 593 38 Västervik
Fastighetens areal:	7 533 kvm
Bostadsarea :	2 070 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2022-07-26, diariernr 2022-000501

Bebyggelsen utgörs av totalt 18 bostäder i 9 parhus. Varje bostad är 115 kvm. Därutöver komplementbyggnader i form av förråd, carport.

Tomtmark/trädgård

Alla bostäder har uteplatser med trätrall och trädgård.

Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Varje bostad har biluppställning vid carporten på den egna tomtytan. Samtliga bostäder har ett eget utvändigt förråd.

Varje bostad har ett eget avfallskärl på tomten.

Vägar samt vatten- och avlopp

Kommunalt huvudmannaskap för vägar i området. Kommunalt vatten och avlopp liksom dagvatten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 våningar
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Prefabricerade planelement i trä
Bjälklag	Prefabricerat i trä
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med råspont, tätskikt av papp samt betongpannor.
Fasad	Stående träpanel.
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Träregelstomme med gipsskivor.
Kök	Inredning från HTH.
Vitvaror:	Fabrikat Siemens, rostfria.
Uppvärmningssystem	Vattenburet med frånluftsvärmepump Nibe F730, golvvärme på bottenplan, radiatorer på övre plan
Ventilation	Frånluftsventilation med friskluftsintag genom yttervägg.
TV/data/tele	Mediacentral för TV och data.

Förråd

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme.
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med Sedum
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Havsbrisen i Mark i Västervik AB	13 400 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 90 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	67 600 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	81 000 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	24 500 000 kr
Insatser	56 500 000 kr
Summa beräknad finansiering	81 000 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 167 000	120	3 mån	4,60	rak 120 år	375 682	68 058	443 740
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 167 000	120	3 år	4,60	rak 120 år	375 682	68 058	443 740
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 166 000	120	5 år	4,60	rak 120 år	375 636	68 050	443 686
Summa lån	24 500 000		snitt	4,60%		1 127 000	204 166	1 331 166
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	56 500 000							
Föreningens projektkostnad	81 000 000							
Kapitalutgifter						1 127 000	204 166	1 331 166
Driftkostnader, föreningens gemensamma							52 kr/m ² BOA	107 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							40 kr/m ² BOA	83 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 521 666

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 24 500 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 4,60 %	1 127 000
Amortering 120 år	204 166
Beräknad kapitalutgift år 1	1 331 166

Driftkostnader och övriga kostnader	107 500
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	83 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 224 983 kr	
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	1 521 666

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 90 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från Solifast daterad 2023-12-01 som grund och med ett påslag på räntan om 0,28 %-enhet i reserv och ett amorteringskrav om 0,83% (120år). OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 2,46% år 1–2 samt 3,68% år 3–4. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 2,46% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 2,46% utgår ingen ersättning. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget som nu råder.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11. Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 67 600 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 563 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1
Driftskostnader	
Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning	40 500
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	22 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Förbrukningskostnader	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Skötsel	
Driftsreserv	5 000
Summa	107 500

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge december 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, vatten/avlopp hushållsel, sophämtning samt avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknad på en BOA om 2 070kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	39 130
Belåning (slutfinansiering)	11 836
Insats	27 295
Årsavgift, snitt	481
Föreningens driftkostnad	52
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	234
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	272
Amortering	99
Övriga nyckeltal	
Nettoskuldsättning per lägenhet om 115 kvm i kr utifrån andelstal	1 356 111
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	30,2%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 18st lägenheter	996 666
Årsavgiftsbidrag	525 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 521 666

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	115	3 325 000	28 913	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
01-1002	115	3 295 000	28 652	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
02-1001	115	3 295 000	28 652	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
02-1002	115	3 295 000	28 652	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
03-1001	115	2 995 000	26 043	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
03-1002	115	3 175 000	27 609	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
04-1001	115	3 175 000	27 609	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
04-1002	115	3 225 000	28 043	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
05-1001	115	3 225 000	28 043	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
05-1002	115	3 175 000	27 609	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
06-1001	115	3 175 000	27 609	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
06-1002	115	3 225 000	28 043	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
07-1001	115	2 945 000	25 609	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
07-1002	115	3 095 000	26 913	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
08-1001	115	2 895 000	25 174	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
08-1002	115	3 095 000	26 913	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
09-1001	115	2 895 000	25 174	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
09-1002	115	2 995 000	26 043	5,5556%	55 370	4 614	481	648	463	556	278	301	6 860
BOA	2 070	56 500 000		100,00%	996 666								
Antal	18												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras bostadsrättshavarna genom schablondebitering via föreningen och betalas i samband med månadsavgiften. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Årsavgiften år 1–4 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en fyraårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 4,6%, maximalt belopp under denna tidsperiod om 4 år är 1 500 000 kr. År 3 beräknas avgiften att öka med 29% samt år 5 med 13% om snitträntan vid perioden är 4,6%.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 127	1 118	1 108	1 099	1 089	1 080	1 033	986
Amortering ²⁾	204	204	204	204	204	204	204	204
Driftskostnader ⁴⁾	108	110	112	114	116	119	131	145
Fastighetsavgift								225
Summa årsutbetalningar	1 439	1 431	1 424	1 417	1 410	1 403	1 368	1 560
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	997	1 017	1 307	1 333	1 500	1 530	1 689	1 865
Årsavgifter kr/m2	481	491	631	644	725	739	816	901
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	525	525	225	225				
Årets nettobetalingar	83	110	108	141	90	127	321	305
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabehållning ⁷⁾	173	283	391	532	622	749	1 509	3 508
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	83	168	257	347	440	537	610	1 189

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 127	1 118	1 108	1 099	1 089	1 080	1 033	986
Avsättning underhållsfond ³⁾	83	85	86	88	90	92	101	112
Driftskostnader ⁴⁾	108	110	112	114	116	119	131	145
Fastighetsavgift								225
Avskrivning byggnader 120 år	563	563	563	563	563	563	563	563
Summa årskostnader	1 881	1 875	1 870	1 864	1 859	1 854	1 829	2 031
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	997	1 017	1 307	1 333	1 500	1 530	1 689	1 865
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	525	525	225	225				
Bokföringsmässigt resultat	-359	-334	-338	-306	-359	-324	-140	-166
Ackumulerat resultat	-359	-693	-1 031	-1 337	-1 696	-2 020	-3 092	-3 425

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-16 4,6%.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften år 1-4 beräknas efter avdrag från årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 3 är beräknad att öka med 29%, årsavgiften år 5 med 13%. Årsavgiften år 4 samt år 6 och framåt med antagen inflation om 2%. Årsavgiften kan komma öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfonden.

6) Tilläggsavtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB rörande årsavgiftsbidraget.

Om slutplacering sker till en snittränta under 2,46% utgår inget årsavgiftsbidrag. Om snitträntan vid slutplacering överstiger 2,46% under år 1 och 2 tillför OBOS Bostadsutveckling AB maximalt 525 tkr årligen år 1 och 2. Vilket utgör differens mellan 2,46% och 4,6%. Om snitträntan år 3 och 4 understiger 3,68% utgår inget årsavgiftsbidrag år 3 och 4. Om snitträntan år 3 och 4 överstiger 3,68% tillför OBOS Bostadsutveckling AB maximalt 225 tkr årligen år 3 och 4. Vilket är differensen mellan 3,68% och 4,6%. Årsavgiftsbidraget år 1 och 2 fastställs efter slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån, år 3 och 4 vid eventuell nyteckning av bindingstid.

7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 450 tsek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

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

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier				Inflationsscenarier			
Snittränta i prognosen		ca 4,60%		Inflation i prognosen		2,00%	
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	363	481	600	1	481	481	481
2	374	491	608	2	490	491	492
3	515	631	748	3	629	631	633
4	529	644	759	4	641	644	647
5	610	725	839	5	721	725	729
6	626	739	852	6	734	739	744
11	707	816	924	11	805	816	827
16	797	901	1 004	16	884	901	920

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

115 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 611 / 1 134
1 % högre ränta, tillkommer	13 611 / 1 134
2 % högre ränta, tillkommer	27 222 / 2 269
3 % högre ränta, tillkommer	40 833 / 3 403

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, vatten/avlopp, elförbrukning, sophämtning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Årsavgiften år 1–4 är beräknat efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats tecknas mellan föreningen och OBOS bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en fyraårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 4,6%, maximalt belopp under denna tidsperiod om 4år är 1 500 000 kr. År 3 beräknas avgiften att öka med 29% samt år 5 med 13% om snitträntan vid perioden fortfarande är 4,6%.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 56 500 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSBRISEN I VÄSTERVIK

Peter Glad

Roger Hjertonsson

Karl Braune

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Havsbrisen i Västervik med org.nr 769640-9726, 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 oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Annette Andersson
Civilekonom
Annan Utveckling AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2022-03-08
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-07-26
Totalentreprenadkontrakt	2023-01-22
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-12-05
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor	2023-06-30
Transportköp	2023-06-30
Offert för finansieringen av föreningen	2023-12-01
Utdrag ur fastighetsregistret	



Verifikat

Transaktion 09222115557506397437

Dokument

Brf Havsbrisen i Västervik, Ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-12-08 11:06:02 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2023-12-11 09:48:29 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-12-11 09:33:31 CET (+0100)

Annette Andersson (AA)

annette@annanutveckling.se

Signerade 2023-12-11 09:48:29 CET (+0100)

Peter Glad (PG)

peter.glad@estatecon.se

Signerade 2023-12-08 11:43:33 CET (+0100)

Roger Hjertonsson (RH)

roger.hjertonsson@gmail.com

Signerade 2023-12-11 09:32:40 CET (+0100)

Karl Braune (KB)

karl.braune@obos.se

Signerade 2023-12-08 12:11:48 CET (+0100)

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>

