

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Havtornshusen
Organisationsnummer 769639–4191
Laholm

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havstornshusen som har sitt säte i Laholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2020-12-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2023.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 22 stycken radhus i två plan på fastigheterna Laholm Allarp 2:531 och Allarp 2:587–2:596.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna genom att förvärva samtliga aktier i Allarp 2531 i Laholm AB (org.nr 559277-0902) den 12 februari 2021. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheterna överlåtits genom transportköp så att fastigheterna är direktägd av föreningen, 12 februari 2021. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan Allarp 2531 i Laholm AB (org.nr 559277-0902) och Körsbärsdalen Projekt AB (org.nr 559277-0910) den 12 februari 2021. Föreningen tog sedan över totalentreprenadavtalet den 12 februari 2021. Den 8 september 2023 signerades dessutom ett tilläggsavtal till totalentreprenadsavtal för att förtydliga att avtalet inkluderar samtliga fastigheter.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att ske 2023-10-04. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket
- b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt den 2020-10-04. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske 30 oktober 2023.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna (Laholm Allarp 2:531 och Allarp 2:587–2:596) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 56 miljoner kronor vid förvärvet.

Laholms Holding i Allarp AB (org.nr 559277-0894) har garanterat att kompensera bostadsrättsföreningen för ökade räntekostnader med sammanlagt 1 207 706 kr och tanken är att ersättningen fördelas ut över 24 månader.

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras hos Trygg-Hansa (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Laholm Allarp 2:531, 2:587–2:596
Adresser	Heimdals väg 12A, B – 32 A, B (jämna nummer)
Tomternas areal	3 299 kvm
Bostadsarea	ca 2 518 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Radhus i två plan, tre längor med utvändiga förråd.
Byggår	2022/2023
Antal bostadslägenheter	22 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Detaljplan	1381-P12/8
Bygglöv/Startbesked	D 21-001096/ D22-000507



Byggnadsbeskrivning för projektet

Vatten/avlopp	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet, med individuella mätare för varje bostad
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Individuella luft/vatten värmepumpar typ Nibe, golvvärme (bv) och vattenburna radiatorer (ov)
Ventilation	Frånluftsvärmepump med tilluft via ventiler i fasad
Avfall	Soptunnor finns på 6 platser för gemensam uppsamling för samtliga lägenheter
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet
Bredband	Optisk kabelanslutning (fiber) till varje lägenhet

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong på BV/trä på OV
Yttervägg	Betong på BV/trä på OV
Lägenhetsskiljande väggar	Betong på BV/trä på OV
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Puts/trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Ytterdörr i trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med pulverlackade räcken av smide

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Laminatgolv (parkett som tillval)
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i sten

Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Fläkt

Bad/WC

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar på bottenvåning
Badkar på övervåning
Spotlights i taket
Handdukstork

Tvätttrum

Tvättmaskin
Torktumlare

Förvaring

Klädkammare i lägenhet samt garderober
Utvändigt förråd i anslutning till lägenheten

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	87 005 000
Likvidreserv	120 000
Totalkostnad	87 125 000

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	33 492 000
Markvärde	13 498 000
Totalt	46 990 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	31 625 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, styrelsen beslutar om lämplig bindningstid	
Räntesats*	5,00%
Amortering	0,00%
Belopp amortering år 1- 4	0
Räntekostnad år 1	1 581 250
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 581 250

*Offererad ränta från SoliFast, 2023-07-03, 3mån-4,92%, 3år-4,88%, 5år-4,48%

SoliFast erbjuder amorteringsfria lån. I prognosen så amorteras 0,5% från och med år 5 och sedan 1% år 10 och framåt

Finansiering	
Insatser	55 500 000
Föreningens lån	31 625 000
Summa finansiering	87 125 000

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	34 601
Lån per kvm	12 560
Genomsnittsinnsats per kvm	22 041
Årsavgift per kvm	762
Driftskostnader per kvm	143
Tillägg avgifter per kvm	60
Underhållsavsättning + amortering per kvm	50
Kassaflöde per kvm	50



F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 518

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	563 751
Räntor	1 581 250
Summa finansiella kostnader:	2 145 001

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel - gemensam finns ej	0	0
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna (undermätare)	151 080	60
Värme - bekostas av brhavarna	0	0
Avfall	57 000	23
Fastighetsförsäkring	38 000	15
Fastighetsskötsel	22 000	9
Ekonomisk Förvaltning	40 000	16
Arvode (revisor)	15 000	6
Löpande underhåll/diverse	38 000	15
Summa drift:	361 080	143

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden. Det finns få gemensamma ytor och bostadsrättshavarna förväntas ta ett gemensamt ansvar för dessa.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	127 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	488 080
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 918 250
VA-tillägg	151 080
Summa intäkter:	2 069 330

**Kompensation för ökade räntekostnader utgår med sammanlagt 1 207 706 kr (fördelat på 24 månader) i överenskommelse med Laholms Holding i Allarp AB (559277-0894)*

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress Heimdals väg	Antal rok	BOA ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Avgift efter rte-komp* kr/mån	Prel. tillägg VA kr/mån*	Andelstal	Balkong (B) /Uteplats (U) Upplåten mark (M)
1	32B	5	113	2 750 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/B/U
2	32A	5	115	2 500 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
3	30B	5	115	2 400 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
4	30A	5	115	2 450 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
5	28B	5	115	2 450 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
6	28A	5	115	2 500 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
7	26B	5	115	2 400 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
8	26A	5	113	2 700 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/B/U
9	24B	5	113	2 750 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/B/U
10	24A	5	115	2 500 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
11	22B	5	115	2 400 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
12	22A	5	115	2 550 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
13	20B	5	115	2 450 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
14	20A	5	113	2 700 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/U
15	18B	5	113	2 700 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/B/U
16	18A	5	115	2 500 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
17	16B	5	115	2 400 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
18	16A	5	115	2 450 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
19	14B	5	115	2 450 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/B/U
20	14A	5	115	2 500 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
21	12B	5	115	2 400 000	87 193	7 266	5 070	575	0,0455	M/U
22	12A	5	113	2 600 000	87 193	7 266	5 070	565	0,0455	M/B/U
22 lgh			2518	55 500 000	1 918 250	159 854	111 531	12 590	1,0000	

*Förklaring till avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/v.vatten, VA, samt TV/bredband.

- Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
- Föreningen har ett abonnemang för VA, bostadsrättshavare bekostar sin del efter förbrukning, undermätare finns till varje lägenhet.
Tillägget är en schablon, preliminär förbrukning är beräknad per kvadratmeter.
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
- Bostadsrättshavare erhåller räntekompensation som fördelas genom andelstalen.
Ersättningen uppgår till sammanlagt 1 207 706 kr och tanken är att ersättningen fördelas ut över 24 månader.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 110 år
Kvm totalt	2 518	Amortering: 0% år 1-4, 0,5 % år 5-9, 1% år 10 och framåt

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 466 875	30 518 125	28 936 875
KOSTNADER								
Ränta	1 581 250	1 581 250	1 581 250	1 581 250	1 581 250	1 573 344	1 525 906	1 446 844
Avskrivningar	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751
Driftkostnader	361 080	370 107	379 360	388 844	398 565	408 529	462 213	522 952
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	295 621
Summa kostnader	2 506 081	2 515 108	2 524 360	2 533 844	2 543 566	2 545 623	2 551 870	2 829 167
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	762	781	800	820	841	862	975	1 103
Årsavgifter*	1 918 250	1 966 206	2 015 361	2 065 745	2 117 389	2 170 324	2 455 522	2 778 198
VA-tillägg	151 080	154 857	158 728	162 697	166 764	170 933	193 395	218 809
Summa intäkter	2 069 330	2 121 063	2 174 090	2 228 442	2 284 153	2 341 257	2 648 917	2 997 007
Årets resultat	-436 751	-394 045	-350 271	-305 402	-259 412	-204 366	97 047	167 840
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-436 751	-394 045	-350 271	-305 402	-259 412	-204 366	97 047	167 840
Återföring avskrivningar	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751
Amorteringar lån	0	0	0	0	-158 125	-158 125	-316 250	-316 250
Amortering i % per år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	1,04%	1,09%
Betalnetto före avs till underhållsfond	127 000	169 706	213 480	258 348	146 213	201 259	344 548	415 341
Avsättning till yttre underhåll	-127 000	-130 175	-133 429	-136 765	-140 184	-143 689	-162 571	-183 934
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	39 531	80 051	121 583	6 029	57 570	181 977	231 407
Ingående saldo kassa	120 000							
Akkumulerat saldo kassa	247 000	416 706	630 186	888 535	1 034 748	1 236 008	2 801 944	5 314 117
Akkumulerad yttre underhållsfond	127 000	257 175	390 604	527 369	667 554	811 243	1 585 400	2 461 289

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Kapitalskuld</i>	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 625 000	31 466 875	30 518 125	28 936 875
KOSTNADER								
Ränta	1 897 500	1 897 500	1 897 500	1 897 500	1 897 500	1 888 013	1 831 088	1 736 213
Avskrivningar	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751
Driftkostnader	361 080	370 107	379 360	388 844	398 565	408 529	462 213	522 952
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	295 621
Summa kostnader	2 822 331	2 831 358	2 840 610	2 850 094	2 859 816	2 860 292	2 857 051	3 118 536
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	762	781	800	820	841	862	975	1 103
Årsavgifter	1 918 250	1 966 206	2 015 361	2 065 745	2 117 389	2 170 324	2 455 522	2 778 198
VA-tillägg	151 080	154 857	158 728	162 697	166 764	170 933	193 395	218 809
Summa intäkter	2 069 330	2 121 063	2 174 090	2 228 442	2 284 153	2 341 257	2 648 917	2 997 007
Årets resultat	-753 001	-710 295	-666 521	-621 652	-575 662	-519 035	-208 134	-121 529
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-753 001	-710 295	-666 521	-621 652	-575 662	-519 035	-208 134	-121 529
Återföring avskrivningar	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751	563 751
Amorteringar	0	0	0	0	-158 125	-158 125	-316 250	-316 250
Amortering i % per år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	1,04%	1,09%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-189 250	-146 544	-102 770	-57 902	-170 037	-113 409	39 367	125 972
Avsättning till yttre underhåll	-127 000	-130 175	-133 429	-136 765	-140 184	-143 689	-162 571	-183 934
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-316 250	-276 719	-236 199	-194 667	-310 221	-257 098	-123 204	-57 962
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	887	891	894	898	964	964	1 024	1126
Ränta +2%	1 013	1 016	1 020	1 023	1 090	1 089	1 145	1241
Inflation +1%	887	892	897	902	970	972	1 042	1175
Inflation +2%	887	893	900	906	976	979	1 061	1231



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare svarar för sin egen uppvärmning och varmvatten genom värmepumpen som går på hushållselen.
3. Föreningen har ett abonnemang för VA, bostadsrättshavare bekostar sin del efter förbrukning, undermätare finns till varje lägenhet.
4. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänförs till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havtornshusen



Roger Johansson



Kristoffer Bengtsson



Hans-Åke Richt

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havtornshusen, 769639-4191, Laholms kommun.

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

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

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

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Havtornshusen, 769639-4191

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

- Registreringsbevis Brf Havtornshusen, 2021-09-24
- Stadgar registrerade, 2021-09-24
- Fastighetsutdrag Laholm Allarp 2:531, 2:587-2:596, 2023-06-14, 2023-09-29
- Aktieöverlåtelseavtal, Laholms Holding i Allarp AB / Brf Havtornshusen, 2021-02-12
- Köpebrev fastighet, Expendo AB / Gösta Bengtsson Bygg AB, 2020-11-20
- Transportköp fastighet, 2021-02-12
- Totalentreprenadavtal, Körbärsdalen Projekt AB / Allarp 2531 i Laholm AB, 2021-02-12
- Tillägg till Totalentreprenadavtal, 2023-09-08
- Avtal om övertagande av Totalentreprenadavtal, 2021-02-12
- Beslut bygglov Laholms kommun, 2021-11-29
- Beslut om startbesked, 2022-05-11
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-07-03
- Ränteindikation, 2023-09-27
- Sammanställning försäkringsoffert, 2023-08-03
- Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 2023-06-13
- Energiberäkning & Energirapport, Ogh Byggkonsulter AB, 2022-05-02
- Protokoll extra stämma, 2021-09-07
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-09-27
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Drivator Equity AB, 2021-06-03
- Garanti räntekompensation, Laholms Holding i Allarp AB, 2023-09-29
- Värdeintyg, Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling AB, 2023-09-27
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havtornshuset, 769639-4191.

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 slutlig 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 Havtornshusen, 769639-4191

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

- Registreringsbevis, 2021-09-24
- Stadgar registrerade, 2021-09-24
- Fastighetsutdrag Laholm Allarp 2:531, 2:587-2:596, 2023-06-14, 2023-09-29
- Aktieöverlåtelseavtal, Laholms Holding i Allarp AB / Brf Havtornshusen, 2021-02-12
- Köpebrev fastighet, Expendo AB / Gösta Bengtsson Bygg AB, 2020-11-20
- Transportköp fastighet, 2021-02-12
- Totalentreprenadavtal, Körsbärsdalen Projekt AB / Allarp 2531 i Laholm AB, 2021-02-12
- Tillägg till Totalentreprenadavtal, 2023-09-08
- Avtal om övertagande av Totalentreprenadavtal, 2021-02-12
- Bygglov, 2021-11-29
- Startbesked, 2022-05-11
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-07-03
- Ränteindikation, 2023-09-27
- Sammanställning försäkringsofferter, 2023-08-03
- Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 2023-06-13
- Energiberäkning & Energirapport, Ogh Byggkonsulter AB, 2022-05-02
- Protokoll extra stämma, 2021-09-07
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-09-27
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Drivator Equity AB, 2021-06-03
- Garanti räntekompensation, Laholms Holding i Allarp AB, 2023-09-29
- Värdeintyg, Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling AB, 2023-09-27
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557502151514

Dokument

Ek-plan_Brf Havtornshusen

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-10-06 09:33:17 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-10-06 19:14:37 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerare

Kristoffer Bengtsson (KB)

kristoffer@gbbygg.com



Signerade 2023-10-06 09:36:13 CEST (+0200)

Hans-Åke Richt (HR)

hari@hari-international.se



Signerade 2023-10-06 13:34:11 CEST (+0200)

Roger Johansson (RJ)

Roger.Johansson@roxtec.com



Signerade 2023-10-06 10:29:04 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-10-06 19:14:37 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2023-10-06 14:53:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557502151514

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>

