

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje
(Org.nr. 769639-7855)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan.....	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
G. Nyckeltal.....	8
H. Ekonomisk prognos.....	9
I. Känslighetsanalys.....	10
J. Särskilda förhållanden.....	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje, organisationsnr. 769639-7855, som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske v.17 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i 2022 12 20.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021 08 30. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Flädern 1-5 och Kardemumman 1, 5-8
Adress:	Osbacksvägen 25-34, Norrtälje
Tomtens areal:	ca 9 099 m ²
Lägenhetsarea:	ca 2 100 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

20 bostäder (parhus) i 10 huskroppar. Ett förråd tillhör respektive bostad.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

Alla bostäder har carport

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighet där vägar och lekplats ingår.

Ett lantmäteriärende finns även kring dagvattenlösning, cykelvägar och infarter.

(Ärende: AB221679)

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gipsskivor, ljudisolering.
Rumsskiljande väggar:	Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med stegljudisolering. Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva
Yttertak:	Takstolar av trä. Betongtakpannor.
Fönster/-dörr:	Fasta och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster. Öppningsbara fönster av typ vridfönster. Entrédörr av trä, fabriksmålade. Samma kulör på in- och utsida. Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålade,
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Frånluften tas om hand i wc/dusch/tvätt, bad och kök. Separat imkanal och köksfläkt.

Hushållsel:	Separat elanslutning för respektive bostad, Individuell mätning.
Värmeanläggning:	Värme- och tappvarmvatten produceras av det kommunala fjärrvärmenätet via bostadens fjärrvärmeväxlare, separat anslutning för respektive bostad, individuell mätning. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.
Vatten:	Separat mätning av vatten för bostaden. Vattenutkastare för bevattning.
Internet/TV:	Det är förberett i bostaden med multimediacentral och spridningsnät. Installation och anslutning av fiber ingår. Tjänsteleverans med Norrtäljes stadsnät, abonnemang väljs och betalas separat av varje bostadsrättshavare.

Carport

Grundläggning:	Plintar/asfalt
Yttertak:	Kanalplast.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel och utan invändig beklädnad. Omålad insida.
Yttertak:	Papptak

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	17 600 000
Entreprenadkostnader	68 410 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	86 010 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 65 040 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 50 340 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	25 200 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	60 810 000
Summa beräknad finansiering	86 010 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 25 200 000 kr. Ränta: 4,1 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **1 033 200**

Delsumma amortering **252 000**

Amortering 252 000 kr per år

Avsättning till fastighetsunderhåll **105 000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	45 000
Arvode styrelse & revisorer	35 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Löpande underhåll	55 000
Fastighetsskötsel	25 000
GA	20 000

Delsumma driftskostnader **210 000**

Driftsreserv **31 560**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 9287 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 249 982 kr.

Summa beräknade årliga kostnader **1 631 760**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel och sophantering. Årskostnaderna härför beräknas till 39108 kr/lgh och år för 105 m² (372 kr/m² och år). Därutöver tillkommer kostnader för de tjänster bostadsrättshavaren beställer från Norrtälje Energi avseende internet, tv och telefoni.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 1 631 760

Summa beräknade årliga intäkter 1 631 760

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Pris	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad/månad (kr)
101	Parhus	105	2 898 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
102	Parhus	105	3 198 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
103	Parhus	105	3 098 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
104	Parhus	105	3 198 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
105	Parhus	105	3 198 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
106	Parhus	105	3 098 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
107	Parhus	105	3 098 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
108	Parhus	105	3 098 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
109	Parhus	105	3 198 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
110	Parhus	105	3 398 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
111	Parhus	105	2 748 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
112	Parhus	105	2 798 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
113	Parhus	105	2 848 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
114	Parhus	105	2 848 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
115	Parhus	105	2 998 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
116	Parhus	105	2 998 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
117	Parhus	105	2 898 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
118	Parhus	105	2 998 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
119	Parhus	105	2 998 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
120	Parhus	105	3 198 000 kr	5,0%	81 588	6 799	3 259
<i>Justering</i>				0,0000%			
		2100	60 810 000 kr	100%	1 631 760 kr	135 980 kr	

*Boarea (m²) * i tabell*

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	40 957 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12 000 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	28 957 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	777 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	115 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.

H. EKONOMISK PROGNOSEN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 632	1 628	1 625	1 622	1 619	1 616	1 604	1 846
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 285	1 275	1 265	1 254	1 244	1 234	1 182	1 130
Räntor	1 033	1 023	1 013	1 002	992	982	930	878
Amorteringar	252	252	252	252	252	252	252	252
<i>Driftkostnader*</i>	155	158	161	164	168	171	189	209
<i>Underhållskostnader</i>	160	163	166	170	173	177	195	215
Löpande underhåll*	55	56	57	58	60	61	67	74
Avsättning för underhåll*	105	107	109	111	114	116	128	141
<i>Övriga kostnader</i>	32	32	33	33	34	35	38	292
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	250
Övriga oförutsedda kostnader*	32	32	33	33	34	35	38	42
Summa intäkter	1 632	1 664	1 698	1 732	1 766	1 802	1 989	2 196
Årsavgifter*	1 632	1 664	1 698	1 732	1 766	1 802	1 989	2 196
D:o kronor per m ²	777	793	808	825	841	858	947	1 046
Avskrivningar	503	503	503	503	503	503	503	503
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-251	-214	-178	-141	-103	-65	134	99
Likviditet vid årets utgång***	105	143	182	221	261	301	513	491
Ackumulerad likviditet	105	248	430	651	912	1 213	3 348	6 340
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	4,1							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	2 100							
	25							
Investeringslån kkr	200							
Antal lägenheter	20							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, vatten, avlopp, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	777	793	808	825	841	858	947	1 046
2. Dagens räntenivå + 1 %	897	915	933	952	971	990	1 093	1 207
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 017	1 037	1 058	1 079	1 101	1 123	1 240	1 369
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 137	1 160	1 183	1 207	1 231	1 255	1 386	1 530
Dagens räntenivå och								
5. Dagens räntenivå - 1 %	657	670	684	697	711	725	801	884
6. Dagens räntenivå - 2 %	537	548	559	570	581	593	655	723
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	777	800	824	849	875	901	1 044	1 211
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	777	808	840	874	909	945	1 150	1 399
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	777	785	793	801	809	817	858	902
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	777	777	777	777	777	777	777	777
Ränteantagande %	4,1							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och

inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel, sophantering samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2023 01 31

Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje



Anna Winther-Hansen



Sten-Ove Angmo



Jessica Gummesson

Verifikat

Transaktion 09222115557486691009



Dokument

<p>Ekonomisk plan Brf Havrosen Huvuddokument 11 sidor Startades 2023-02-07 14:00:29 CET (+0100) av Magnus Olofsson (MO) Färdigställt 2023-02-07 14:44:21 CET (+0100)</p>	<p>Intyg Ekonomisk plan Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Jan Åglöv (JÅ)</p>
<p>Intyg Ekonomisk Plan Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Kristina Ehrner (KE)</p>	

Initierare

<p>Magnus Olofsson (MO) Obos BBL magnus.olofsson@oboskarnhem.se +46723991188</p>

Signerande parter

<p>Anna Winter-Hansen (AW) Identifierad med svenskt BankID som "ANNA WINTHER-HANSEN" Brf Ordförande awh@filab.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WINTHER-HANSEN" Signerade 2023-02-07 14:18:09 CET (+0100)</p>	<p>Sten-Ove Angmo (SA) Identifierad med svenskt BankID som "STEN OVE ANGMO" Brf Styrelse sten-ove@farbo-fast.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE ANGMO" Signerade 2023-02-07 14:09:34 CET (+0100)</p>
<p>Jessica Gummesson (JG) Identifierad med svenskt BankID som "JESSICA GUMMESSON" Brf Styrelse</p>	<p>Jan Åglöv (JÅ) Identifierad med svenskt BankID som "JAN ROLAND ÅGLÖV" Intygsgivare</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557486691009

jessica.gummesson@oboskarnhem.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JG'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA GUMMESSON"
Signerade 2023-02-07 14:07:01 CET (+0100)

jan@aglov.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ROLAND ÅGLÖV"
Signerade 2023-02-07 14:44:21 CET (+0100)

Kristina Ehrner (KE)

Identifierad med svenskt BankID som "KRISTINA
EHRNER VILHELMSSON"

Intygsgivare

kristina@ehrner.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"
Signerade 2023-02-07 14:37:08 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>



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje, org.nr. 769639-7855, daterad 2023-01-31 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230131
Ekonomisk plan , 230131
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220208
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220208
Kostnadskalkyl, 210824
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220202
Taxeringsvärdeberäkning,
Avsiktsförklaring, 210830
Köpebrev fastighet, 211115
Köpekontrakt, avstyckning, 230127
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210326
Bygglov, Norrtälje Kommun, 210608
Ritningar, 210406
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 20130
Garanti osålida lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830
Utlåtande kontrollansvarig, Cerman Byggkonsult AB, Alexandra Johansson, 230201
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Norrtälje, Jonas Ericsson, 221221
Försäkringsoffert, Howden, , 221215
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 221216
Offert fastighetsskötsel, Delagott AB, 220910
Ränteffert, Swedbank, 230117
Styrelseprotokoll, 230131

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje, org.nr. 769639-7855, daterad 2023-01-31 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230131
Ekonomisk plan , 230131
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220208
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220208
Kostnadskalkyl, 210824
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 220202
Taxeringsvärdeberäkning,
Avsiktsförklaring, 210830
Köpebrev fastighet, 211115
Köpekontrakt, avstyckning, 230127
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210326
Bygglov, Norrtälje Kommun, 210608
Ritningar, 210406
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 20130
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830
Utlåtande kontrollansvarig, Cerman Byggkonsult AB, Alexandra Johansson, 230201
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Norrtälje, Jonas Ericsson, 221221
Försäkringsoffert, Howden, , 221215
Offert Ekonomisk Förvaltning, Delagott AB, 221216
Offert fastighetsskötsel, Delagott AB, 220910
Ränteffert, Swedbank, 230117
Styrelseprotokoll, 230131

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

