

8 juli 2022

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NABBENSBERG 1**

V Ä N E R S B O R G S   K O M M U N

ORG NR: 769634-4121



*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 Nabbensberg 1, org. nr. 769634-4121, i Vänersborg kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-04-03) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen uppför 24 st bostadsrättslägenheter som radhus i 1- och 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under mars 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 4 2022. Upplåtelse beräknas ske under september 2022.

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 driftskostnader 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, överförs 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 ca 3,3 MSEK.

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:	Nabbensberg 2, Vänersborg kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Nabbensbergsvägen 8A-F, 12, 12A-H, 12J-P, 12R-T
Fastigheternas areal:	12 250 kvm
Bostadsarea :	2 063 kvm BOA, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2020-12-15

Bebyggelsen utgörs av 24 radhus. 18 st enplans på 83 respektive 58 kvm, samt 6 st tvåplanshus på 107 respektive 120 kvm.

Tomtmark/trädgård

Samtliga hus har samlad biluppställningsplats utmed gata, samt egna förråd framför entré. Uteplats med trätrall på husets baksida anläggs till alla bostäder. Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck eller plank med utförande enligt särskild ritning. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”. Nordväst på fastigheten är det ej bebyggt ”prickmark”, underhåll av denna åligger föreningen.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

En biluppställningsplats för varje lägenhet på upplåten tomtmark. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anslutning till huset. Avfallshantering sker centralt på området.



## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	1-2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med takpannor
Fasad	Liggande/stående panel
Dörrsnickerier	Entrédörr. Fabrikat Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Bosch Siemens.
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump. radiatorer
Ventilation	Frånluftsvärmepump. Tilluft genom ventiler i vägg.
TV/data/tele	Lägenheterna är anslutna till fiber

## Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåt
Golv	Betong

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC/D/tvätt	Plastmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad	Plastmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Nabbensberg 2 mark i Vänersborg AB 17 495 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 120 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 70 100 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 87 595 000 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 29 300 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 58 295 000 kr

**Summa beräknad finansiering 87 595 000 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	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 767 000	Rörligt	2,24	rak 120 år	218 781	81 392	300 173
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 767 000	3 år	3,95	rak 120 år	385 797	81 392	467 189
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 766 000	5 år	4,02	rak 120 år	392 593	81 383	473 976
Summa lån	29 300 000	snitt	3,40%		997 171	244 167	1 241 338
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	58 295 000						
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>87 595 000</b>						
<b>Kapitalutgifter</b>					<b>997 171</b>	<b>244 167</b>	<b>1 241 338</b>
Driftskostnader, föreningens gemensamma					116 kr/m <sup>2</sup> BOA		239 300
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m <sup>2</sup> BOA		83 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>							<b>1 563 638</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 29 300 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 3,40 %	997 171
Amortering 120 år	244 167

**Beräknad kapitalutgift år 1** **1 241 338**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m <sup>2</sup> BOA)	83 000
Driftkostnader och övriga kostnader	239 300
Vatten/avlopp	75 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 287 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **1 638 638**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 120 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SoliFasts offert daterad 2022-07-04 som grund och med ett påslag på räntan om 0,5 %-enhet i reserv.

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.

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) 70 100 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 584 000 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

<b>Driftskostnader</b>	<b>Föreningens kostnader År 1</b>	
<i><b>Förvaltningskostnader</b></i>		
Ekonomisk förvaltning	50 400	
Teknisk förvaltning	10 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	15 000	
Fastighetsförsäkring	28 900	
Övriga förvaltningskostnader		
<i><b>Förbrukningskostnader</b></i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
El, gemensam	20 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	25 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i><b>Skötsel</b></i>		
Fastighetsskötsel	40 000	
Trädgård, gemensamma ytor	20 000	
Driftsreserv	15 000	
<b>Summa</b>	<b>239 300</b>	
Vatten/avlopp	75 000	Faktureras i samband med månadsavgiften
<b>Totalt</b>	<b>314 300</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juli 2022.

### 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, hushållsel samt data, tele och tv
- föreningen tecknat abonnemang för vatten/avlopp där preliminär avgift debiteras varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning. Avgift schabloniseras första 12 mån.



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 2 063 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	42 460
Belåning (slutfinansiering)	14 203
Insats	28 257
Årsavgift, snitt	758
Föreningens driftkostnad	116
Förenings driftskostnad vatten/avlopp <sup>1)</sup>	36
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	219
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	283
Amortering	118

<sup>1)</sup> Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

**Övriga nyckeltal**

Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 607 618
Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 459 911
Lån per lägenhet 83 kvm i kr utifrån andelstal	1 187 220
Lån per lägenhet 58 kvm i kr utifrån andelstal	1 187 220
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	33,4%

**F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 24 st lägenheter

1 563 638

Vatten/avlopp

75 000

**Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1**

**1 638 638**

**G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

Lgh nr	Bostads-area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års-avgift kr/år	Månads-avgift kr/mån	Års-avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
01-1002	83	2 470 000	29 759	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
01-1003	58	1 850 000	31 897	3,0825%	48 199	4 017	831	281	176	398	300	5 172
01-1004	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
02-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
02-1002	83	2 300 000	27 711	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
02-1003	58	1 965 000	33 879	3,0825%	48 199	4 017	831	281	176	398	300	5 172
03-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
03-1002	83	2 375 000	28 614	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
03-1003	58	1 790 000	30 862	3,0825%	48 199	4 017	831	281	176	398	300	5 172
03-1004	83	2 350 000	28 313	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
04-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
04-1002	83	2 375 000	28 614	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
04-1003	58	1 950 000	33 621	3,0825%	48 199	4 017	831	281	176	398	300	5 172
05-1001	83	2 570 000	30 964	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
05-1002	83	2 350 000	28 313	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
05-1003	58	1 790 000	30 862	3,0825%	48 199	4 017	831	281	176	398	300	5 172
05-1004	83	2 450 000	29 518	4,0519%	63 358	5 280	763	402	251	570	300	6 804
06-1001	120	2 995 000	24 958	5,4868%	85 793	7 149	715	582	364	824	300	9 219
06-1002	120	2 895 000	24 125	5,4868%	85 793	7 149	715	582	364	824	300	9 219
06-1003	107	2 885 000	26 963	4,9826%	77 910	6 493	728	519	324	735	300	8 370
06-1004	107	2 795 000	26 121	4,9826%	77 910	6 493	728	519	324	735	300	8 370
06-1005	120	2 895 000	24 125	5,4868%	85 793	7 149	715	582	364	824	300	9 219
06-1006	120	2 995 000	24 958	5,4868%	85 793	7 149	715	582	364	824	300	9 219
<b>BOA</b>	<b>2 063</b>	<b>58 295 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>1 563 638</b>							
<b>Antal</b>	<b>24</b>											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

## H EKONOMISK PROGNOSES

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	997	989	981	972	964	1 096	1 183	1 129
Amortering <sup>2)</sup>	244	244	244	244	244	244	244	244
Driftskostnader <sup>4)</sup>	239	244	249	254	259	264	292	322
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								287
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 556</b>	<b>1 554</b>	<b>1 552</b>	<b>1 550</b>	<b>1 548</b>	<b>1 687</b>	<b>1 810</b>	<b>2 083</b>
<b>Inbetalningar</b>								
<b>Årsavgifter <sup>5)</sup></b>	<b>1 564</b>	<b>1 595</b>	<b>1 627</b>	<b>1 659</b>	<b>1 693</b>	<b>1 726</b>	<b>1 906</b>	<b>2 104</b>
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	758	773	789	804	820	837	924	1 020
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	75	77	78	80	81	83	91	101
<b>Årets nettobetalningar</b>	<b>83</b>	<b>118</b>	<b>153</b>	<b>189</b>	<b>225</b>	<b>122</b>	<b>188</b>	<b>123</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	120							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>203</b>	<b>321</b>	<b>474</b>	<b>663</b>	<b>888</b>	<b>1 010</b>	<b>1 179</b>	<b>2 489</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	83	168	257	347	440	537	160	716

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	997	989	981	972	964	1 096	1 183	1 129
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	83	85	86	88	90	92	101	112
Driftskostnader <sup>4)</sup>	239	244	249	254	259	264	292	322
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								287
Avskrivning byggnader 120 år	584	584	584	584	584	584	584	584
<b>Summa årskostnader</b>	<b>1 979</b>	<b>1 978</b>	<b>1 978</b>	<b>1 978</b>	<b>1 978</b>	<b>2 119</b>	<b>2 251</b>	<b>2 534</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 564	1 595	1 627	1 659	1 693	1 726	1 906	2 104
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	75	77	78	80	81	83	91	101
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-340</b>	<b>-307</b>	<b>-273</b>	<b>-239</b>	<b>-204</b>	<b>-310</b>	<b>-254</b>	<b>-329</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-340</b>	<b>-647</b>	<b>-920</b>	<b>-1 159</b>	<b>-1 364</b>	<b>-1 673</b>	<b>-2 790</b>	<b>-3 718</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,40%, år 6-10 3,90% och år 11-16 4,40%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

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 är beräknad att öka 2 % per år.

6) 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 900 000 kr 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

## Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 3,40%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	616	758	900
2	632	773	914
3	649	789	928
4	666	804	943
5	683	820	958
6	701	837	973
11	794	924	1 054
16	896	1 020	1 144

## Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	758	758	758
2	772	773	775
3	785	789	792
4	800	804	809
5	814	820	827
6	829	837	845
11	906	924	943
16	991	1 020	1 053

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	17 043 / 1 420
1 % högre ränta, tillkommer	17 043 / 1 420
2 % högre ränta, tillkommer	34 086 / 2 841
3 % högre ränta, tillkommer	51 129 / 4 261



**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1 och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 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.
- 3 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.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 58 295 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NABBENSBERG 1

\_\_\_\_\_  
Johan Eriksson

\_\_\_\_\_  
Sebastian Gustafson

\_\_\_\_\_  
Jonas Åglöv

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1, med org.nr 769634-4121, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Enligt digital signering

---

Peter Wipp  
Civilingenjör  
Punktbojden Fastighetsekonomi AB

---

Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning 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 för Föreningen registrerade 2020-06-30

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-12-15

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-02-01

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-05-05

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-07-04

Utdrag ur fastighetsregistret

Taxeringsvärdesberäkning



# Verifikat

Transaktion 09222115557473828741

## Dokument

### Ekonomisk Plan och intyg Brf Nabbensberg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-07-22 11:21:05 CEST (+0200) av

Maximilian Stea (MS)

Färdigställt 2022-08-15 11:03:20 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Maximilian Stea (MS)

Gar-Bo Besiktning

max.stea@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-08-15 08:04:00 CEST (+0200)

### Peter Wipp (PW)

peter.wipp@punkthojden.se

Signerade 2022-08-15 11:03:20 CEST (+0200)

### Johan Eriksson (JE)

Brf Nabbensberg 1

fuglie82@gmail.com

Signerade 2022-08-15 07:56:21 CEST (+0200)

### Sebastian Gustafson (SG)

Brf Nabbensberg 1

Sebastian.Gustafson@restate.se

Signerade 2022-07-22 12:25:17 CEST (+0200)

### Jonas Åglöv (JÅ)

Brf Nabbensberg 1

jonas.aglov@obos.se

Signerade 2022-08-09 10:57:27 CEST (+0200)

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>

