

8 februari 2022

**KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NABBENSBERG 1**

V Ä N E R S B O R S K O M M U N
(769634-4121)



n är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl 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	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt 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.

Bebyggelsen utgörs av 24 st bostäder i form av radhus i 1- och 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggsplatsarbetena för projektet startades under mars 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q4 2022. Upplåtelse beräknas ske under september 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

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

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, 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 kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras 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 sin fastighet. Den latent skatten är beräknad till 2,2 MSEK. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. 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, kommer att 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 föreligger 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 bebyggd ”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	FVP. Fresh ventiler
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten 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 sker genom köp av aktiebolag. 17 495 000 kr

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

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 87 595 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **PRELIMINÄR 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 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 767 000	1 år	2,40	rak 120 år	234 408	81 392	315 800
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 767 000	2 år	2,40	rak 120 år	234 408	81 392	315 800
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 766 000	4 år	2,40	rak 120 år	234 384	81 383	315 767
Summa lån	29 300 000	snitt	2,40%		703 200	244 167	947 367
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	58 295 000						
Föreningens projektkostnad	87 595 000						
Kapitalutgifter					703 200	244 167	947 367
Driftskostnader, föreningens gemensamma					116 kr/m ² BOA		239 300
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		83 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 269 667

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 29 300 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,40 %	703 200
Amortering 120 år	244 167

Beräknad kapitalutgift år 1 **947 367**

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

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 344 667**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 120 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från OBOS Banken (2022-02-09) är 1,58% med ett amorteringskrav på 0,8% (120 år).

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen 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 sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 70 100 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 584 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv 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 bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
Driftskostnader	År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	50 400	
Teknisk förvaltning	10 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	15 000	
Fastighetsförsäkring	28 900	
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
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.		
Skötsel		
Fastighetsskötsel	40 000	
Trädgård, gemensamma ytor	20 000	
Driftsreserv	15 000	
Summa	239 300	
Vatten/avlopp	75 000	Faktureras i samband med månadsavgiften
Totalt	314 300	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge februari 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	615
Föreningens driftkostnad	116
Förenings driftskostnad vatten/avlopp ¹⁾	36
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	219
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	283
Amortering	118

¹⁾ 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 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 24 st lägenheter	1 269 667
Vatten/avlopp	75 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 344 667

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m2	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%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
01-1002	83	2 470 000	29 759	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
01-1003	58	1 850 000	31 897	3,0825%	39 137	3 261	675	281	176	398	300	4 417
01-1004	83	2 450 000	29 518	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
02-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
02-1002	83	2 300 000	27 711	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
02-1003	58	1 965 000	33 879	3,0825%	39 137	3 261	675	281	176	398	300	4 417
03-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
03-1002	83	2 375 000	28 614	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
03-1003	58	1 790 000	30 862	3,0825%	39 137	3 261	675	281	176	398	300	4 417
03-1004	83	2 350 000	28 313	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
04-1001	83	2 450 000	29 518	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
04-1002	83	2 375 000	28 614	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
04-1003	58	1 950 000	33 621	3,0825%	39 137	3 261	675	281	176	398	300	4 417
05-1001	83	2 570 000	30 964	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
05-1002	83	2 350 000	28 313	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
05-1003	58	1 790 000	30 862	3,0825%	39 137	3 261	675	281	176	398	300	4 417
05-1004	83	2 450 000	29 518	4,0519%	51 446	4 287	620	402	251	570	300	5 811
06-1001	120	2 995 000	24 958	5,4868%	69 663	5 805	581	582	364	824	300	7 875
06-1002	120	2 895 000	24 125	5,4868%	69 663	5 805	581	582	364	824	300	7 875
06-1003	107	2 885 000	26 963	4,9826%	63 263	5 272	591	519	324	735	300	7 149
06-1004	107	2 795 000	26 121	4,9826%	63 263	5 272	591	519	324	735	300	7 149
06-1005	120	2 895 000	24 125	5,4868%	69 663	5 805	581	582	364	824	300	7 875
06-1006	120	2 995 000	24 958	5,4868%	69 663	5 805	581	582	364	824	300	7 875
BOA	2 063	58 295 000		100,00%	1 269 667							
Antal	24											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	703	697	691	686	680	814	913	872
Amortering ²⁾	244	244	244	244	244	244	244	244
Driftskostnader ⁴⁾	239	244	249	254	259	264	292	322
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								248
Summa årsutbetalningar	1 262	1 262	1 263	1 263	1 264	1 405	1 540	1 787
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 270	1 295	1 321	1 347	1 374	1 402	1 548	1 709
Årsavgifter kr/m2	615	628	640	653	666	680	750	828
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Årets nettobetalningar	83	109	136	164	191	79	99	23
Föreningens kassa								
Ingående saldo	120							
Kassabehållning ⁶⁾	203	312	449	612	804	883	701	1 458
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	83	168	257	347	440	537	160	716

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	703	697	691	686	680	814	913	872
Avsättning underhållsfond ³⁾	83	85	86	88	90	92	101	112
Driftskostnader ⁴⁾	239	244	249	254	259	264	292	322
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Fastighetsavgift								248
Avskrivning byggnader 120 år	584	584	584	584	584	584	584	584
Summa årskostnader	1 685	1 687	1 689	1 691	1 694	1 837	1 982	2 239
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 270	1 295	1 321	1 347	1 374	1 402	1 548	1 709
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Bokföringsmässigt resultat	-340	-315	-290	-264	-238	-352	-343	-429
Akkumulerat resultat	-340	-655	-945	-1 210	-1 448	-1 801	-3 269	-4 749

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,40%, år 6-10 2,90% och år 11-16 3,40%.

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. Årsavgifterna kan komma att ökas ytterligare vissa år för att möta höjd ränta och fastighetsavgiften.

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 2,40%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	473	615	757
2	487	628	769
3	501	640	780
4	515	653	792
5	529	666	803
6	543	680	816
11	620	750	880
16	704	828	953

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	615	615	615
2	626	628	629
3	637	640	644
4	648	653	658
5	660	666	673
6	671	680	688
11	732	750	770
16	799	828	861

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m2 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 det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1 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.
- 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.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 100 000 kr per lägenhet, totalt 2 400 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NABBENSBERG 1

Styrelsen

Johan Eriksson

Sebastian Gustafson

Jonas Åglöv

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1, Vänersborg kommun, med org.nr 769634-4121, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. 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 kalkylen som hållbar.

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

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning 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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Brf Nabbensberg 1 registrerade 2020-06-30

Registreringsbevis för Brf Nabbensberg 1

Fastighetsutdrag

Offert från OBOS Bostadsutveckling AB till Brf Nabbensberg 1 att förvärva, samt att på totalentreprenad uppföra 24 bostadslägenheter på fastigheten Nabbensberg 2, Vänersborg kommun dat. 2022-02-01

Offert för finansieringen av Brf Nabbensberg 1 dat. 2021-11-15

Ansökan om bygglov dat. 2020-12-15

Stämmoprotokoll dat. 2022-02-08



Verifikat

Transaktion 09222115557462749545

Dokument

Brf Nabbensberg 1 kostnadskalkyl samt intyg
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-02-09 13:28:53 CET (+0100) av Maximilian Stea (MS)
Färdigställt 2022-02-09 14:28:21 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Stea (MS)
Gar-Bo Besiktning
max.stea@gar-bo.se
+46720605660
Signerade 2022-02-09 14:27:46 CET (+0100)

Jonas Åglöv (JÅ)
Brf Nabbensberg 1
jonas.aglov@obos.se
Signerade 2022-02-09 13:30:42 CET (+0100)

Sebastian Gustafson (SG)
Brf Nabbensberg 1
Sebastian.Gustafson@restate.se
Signerade 2022-02-09 14:27:15 CET (+0100)

Johan Eriksson (JE)
Brf Nabbensberg 1
Johan.Eriksson@restate.se
Signerade 2022-02-09 13:51:11 CET (+0100)

Per Envall (PE)
per.envall@gar-bo.se
Signerade 2022-02-09 14:28:21 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>

