

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Penséen

Org. nr. 769643-8394

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
5.3	Kassaflödesprognos	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	8

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Penséen med org.nr 769643-8394 som registrerats hos Bolagsverket 2026-06-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Vänersborg Penséen 13 genom förvärv av samtliga aktier i Hummertinan Egendoms AB, org.nr 559292-4566, vilket är det bolag som innehar lagfart på fastigheten.

Föreningens fastighet omfattar 10 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 686 kvm. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på den slutliga förvärvskostnaden samt beräkningar av föreningens årliga kapital och driftskostnader.

Fastigheten är tomställd så upplåtelse och inflyttning med start under kvartal 3 2026

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningarna av föreningens årliga driftskostnader och övriga ekonomiska förutsättningar grundar sig på de faktiska driftkostnader som föreligger vid tiden för planens upprättande.

Bedömningarna avser förhållandena efter att den slutliga finansieringen av föreningens fastighetslån har genomförts.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad är vid upprättandet av denna ekonomiska plan känd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Vänersborg Penséen 13
Adress:	Gasverksgatan 2A, 2B
Kommun:	Vänersborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	466 m ²
Lägenhetsarea:	686 m ²
Antal lägenheter:	10 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	1929
Värdeår:	1975
Byggnadstyp:	Flerbostadshus, byggnaderna är i 3-plan
GA:	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut
Stadsplan:	Penséen 1945-08-17 Akt 1580K-26

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Sten/tegel/timmer
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Sten i grund samt puts
Yttertak:	Plåt/Tegel
Fönster:	Nya 3-glasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburen värme
Ventilation:	Mekanisk ventilation frånluft och tilluft genom fönsterventiler
Media:	Fastigheten är ansluten till Fibernätet
Parkering:	Föreningen förfogar över fyra parkeringsplatser samt två garageplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut för 400kr/mån och garageplats för 1000kr/mån
Avfall:	Gemensamt kärl för hushållssopor.
Energideklaration:	Godkänd och giltig till 2029-10-31
OVK:	Godkänd och giltig till 2029-04-30

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Målade tak
Väggar:	Målade väggar
Golv:	3-stav parkett
Kök:	Utrustning: Hällspis, Kyl eller Kyl/frys, inbyggadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt över spishäll, Bänkskiva i laminat. Diskho i plåt.
Wc/Badrum:	Klinker på golv och vägg, golvvärme, tvättställ/kommod, dusch och duschvägg. Tvättmaskin.

Lägenhetsbeskrivningen är generell, variation mellan lägenheterna förekommer.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som omfattar en period om 50 år. Underhållsplanen är ett levande dokument som ska ses över och uppdateras årligen. Det åligger föreningens styrelse att löpande följa fastighetens tekniska status samt att vid behov vidta erforderliga underhållsåtgärder i syfte att bevara fastighetens värde och funktion över tid.

För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årlig avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad via Folksam och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

För fastigheten har för taxeringsåret 2025 fastställts ett taxeringsvärde om 10 562 000 kronor. Av detta belopp avser 1 886 000 kronor markvärde och 8 676 000 kronor byggnadsvärde.

Fastigheten är vid 2025 års taxering klassificerad med typkod 321 (hyreshusenhet, bostäder)

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen skall förvärva fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Hummertinan Egendoms AB som lagfaren ägare av fastigheten Vänersborg Penséen 13. Fastigheten överlåts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet via bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	22 249 918
Försäljningsrelaterade kostnader	318 000
Renoveringsfond	100 000
Lagfart	257 082
Pantbrev	0
Summa	22 925 000
Kassa	50 000
Summa	22 975 000

*Varav det skattemässiga värdet är 17 138 784 kr, vilket innebär att den latenta skatteskulden i föreningen bedöms uppgå till 1 052 894kr.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	7 500 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	12 450 000
Upplåtelseavgifter	3 025 000
Summa	22 975 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Amortering under år 1-5 sker med en årlig amortering om 1%. Därefter sker amortering enligt en 70-årig serieplan, vilket innebär att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

I den offert som föreningen erhållit från i samband med planens upprättande anges en räntenivå mellan 3,212 % och 4,03 %, beroende på vald bindningstid. Avsikten är att dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en god spridning av räntebindningstiderna. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på det aktuella ränteläget vid lånets upptagande.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) vid redovisning av byggnaden. Avskrivning sker på byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppgår till 17 138 784 kronor.

Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 75 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om cirka 228 517 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,50 %	262 500
Amortering	75 000

Driftskostnader*

	268 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Revision	14 000
Fastighetsskötsel	30 000
Försäkring	20 000
Värme	118 000
Vatten	22 000
Sophantering	10 000
El	14 000
Löpande underhåll	20 000
Fastighetsavgift	18 760
Avsättning underhåll **	27 432
Summa kostnader	651 692

* Driftkostnaderna har hämtats från fastighetens faktiska förbrukning som hyresfastighet. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Vattenförbrukningen är beräknad på en förbrukning om 1 260 m³/år. El och värme utefter en förbrukning om 127 kWh/m². Denna plan förutsätter att snöröjning ombesörjs av medlemmarna

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	608 492
Hyra parkeringsplatser och garage	43 200
Summa intäkter	651 692

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	651 692
Kostnader	-777 777
Återinförda avskrivningar	228 517
Kassaflöde för löpande drift	102 432
Amorteringar	75 000
Summa kassaflöde	27 432

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1-1001	2,5 RoK	56	9,0121%	1 000 000	250 000	1 250 000	54 838	4 570
1-1002	2 RoK	56	8,9801%	1 000 000	250 000	1 250 000	54 643	4 554
1-1101	2,5 RoK	56	9,0121%	1 000 000	250 000	1 250 000	54 838	4 570
1-1102	2 RoK	56	8,9801%	1 000 000	250 000	1 250 000	54 643	4 554
1-1201	4 RoK	120	14,3690%	2 250 000	562 500	2 812 500	87 434	7 286
1-1301	4 RoK	120	14,3810%	2 250 000	562 500	2 812 500	87 507	7 292
2-1001	2,5 RoK	57	9,0920%	1 000 000	250 000	1 250 000	55 324	4 610
2-1101	2,5 RoK	57	9,0920%	1 000 000	250 000	1 250 000	55 324	4 610
2-1201	2,5 RoK	57	9,0920%	1 000 000	250 000	1 250 000	55 324	4 610
2-1301	2,5 RoK	50	7,9895%	950 000	150 000	1 100 000	48 615	4 051
		686	100,00%	12 450 000	3 025 000	15 475 000	608 492	50 708

Kostnaden för hushållsel, kabel-tv/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Hushållsel är beräknad till ca 60 kr/m²/år

Hemförsäkringskostnad är beräknad till ca 395 kr/mån

Beräknad bredbandskostnad ca 350kr/mån

De faktiska utfallet för dessa beräknade kostnader påverkas av individuella konsumtionsmönster och antal personer i hushållet.

6.1 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² /Boa	33 418 kr
Insats och upplåtelse i snitt per m ² /Boa	22 558 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år/Boa	887 kr
Årsavgifternas andel av totala intäkter	93 %
Föreningslån per m ² /Boa	10 933 kr
Sparande per m ² /Boa	149 kr
Föreningens energikostnader per m ² /Boa	224 kr
Driftkostnad i snitt per m ² /Boa	390 kr
Förbrukningsavgift som debiteras separat per m ² //Boa	0 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m ² /Boa	63 kr
Kassaflöde per m ² /Boa	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Ytuppgifterna baseras på uppgifter i befintliga hyresavtal och har inte verifierats genom uppmätning.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.

Brf Penséen Vänerborg

Ort och datum enligt digital signatur

Erik Annerfalk
Fredrik Jarl
Erik Persson

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	262 500	259 875	257 250	254 625	252 000	249 349	246 671	243 969	241 240	238 483	235 700	221 366	209 384
Avskrivningar	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	268 000	273 360	278 827	284 404	290 092	295 894	301 812	307 848	314 005	320 285	326 691	360 693	390 425
Övriga kostnader													
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/kommunal avgift	18 760	19 135	19 518	19 908	20 306	20 713	21 127	21 549	21 980	22 420	22 868	25 248	27 330
Intäkter och årsavgifter													
Hyror parkering & garage	43 200	44 064	44 945	45 844	46 761	47 696	48 650	49 623	50 616	51 628	52 661	58 142	62 934
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	27 432	27 981	28 540	29 111	29 693	30 287	30 893	31 511	32 141	32 784	33 439	36 920	39 963
Amortering	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 737	76 481	77 232	77 991	78 757	79 530	83 514	86 844
Erforderlig årsavgift och avskrivningar													
Erforderlig årsavgift och avskrivningar	608 492	611 287	614 190	617 204	620 330	624 283	628 334	632 486	636 741	641 100	645 568	669 600	691 013
Årsavgift kr/kvm/år													
Årsavgift	887	891	896	900	905	910	916	922	928	935	941	976	1 008
Bokfört resultat	- 126 085	- 125 536	- 124 977	- 124 406	- 123 824	- 122 493	- 121 148	- 119 774	- 118 385	- 116 976	- 115 547	- 191 597	- 188 554
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	608 492	611 287	614 190	617 204	620 330	624 283	628 334	632 486	636 741	641 100	645 568	669 600	691 013
Kassaflöde													
Intäkter	651 692	655 351	659 135	663 048	667 092	671 979	675 984	682 109	687 356	692 728	698 228	727 741	753 947
Kostnader	- 777 777	- 780 887	- 784 112	- 787 434	- 790 915	- 794 472	- 798 128	- 801 883	- 805 742	- 809 705	- 813 775	- 835 824	- 855 056
Återinförda avskrivningar	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517	228 517
Kassaflöde för löpande drift													
Kassaflöde	102 432	102 981	103 540	104 111	104 693	105 014	105 374	105 743	106 132	106 541	106 970	120 434	126 808
Amorteringar	- 75 000	- 75 000	- 75 000	- 75 000	- 75 000	- 75 737	- 76 481	- 77 232	- 77 991	- 78 757	- 79 530	- 83 514	- 86 844
Summa kassaflöde													
Summa kassaflöde	27 432	27 981	28 540	29 111	29 693	30 287	30 893	31 511	32 141	32 784	33 439	36 920	39 963
Akkumulerat kassaflöde													
Akkumulerat kassaflöde	27 432	55 413	83 953	113 064	142 757	173 044	203 937	235 448	267 589	300 373	333 812	511 313	666 525
Prognosförutsättningar													
Räntesantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning											
Hyrshöjning	2,0%												
Taxeringsvärde	10 562 000	10 773 240	10 988 705	11 208 479	11 432 648	11 661 331	11 894 527	12 132 418	12 375 066	12 622 568	12 875 019	14 215 061	15 386 840
Föreningslån	7 500 000	7 425 000	7 350 000	7 275 000	7 200 000	7 124 263	7 047 783	6 970 551	6 892 560	6 813 903	6 734 273	6 324 747	5 982 406

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående kändlighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 228 517 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå													
Årsavgift enligt	887	891	896	900	905	910	916	922	928	935	941	976	1 008
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	995	998	1 001	1 005	1 008	1 013	1 017	1 022	1 027	1 033	1 038	1 067	1 093
2. Dagens räntenivå +2%	1 105	1 107	1 109	1 111	1 113	1 117	1 120	1 124	1 128	1 132	1 136	1 159	1 180
Dagens inflationsnivå -1%													
1. Dagens räntenivå -1%	777	782	787	792	798	805	812	819	826	834	842	882	918
2. Dagens räntenivå -2%	667	673	680	686	693	701	709	717	726	735	743	790	831
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	886	894	902	911	920	931	941	953	964	976	989	1 063	1 132
2. Dagens inflationsnivå +2%	886	898	910	924	938	953	969	987	1 004	1 023	1 043	1 154	1 262
Dagens inflationsnivå -1%													
1. Dagens inflationsnivå -1%	886	886	886	886	887	888	889	891	892	893	895	902	908
2. Dagens inflationsnivå -2%	886	882	878	874	871	868	865	862	859	856	853	838	826

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Penséen

Unikt dokument-id:

e38c5534-6b0c-4e5c-8af1-dcd328a4493f

Dokumentets fingeravtryck:

4e8e686a4006195e29a0dbc1effa78b892a3b7eb089043eba5773e5e4091ed3d6fafd1226495ff957
0ba0a9e63a7ac431069f1a12322617f473474a136bf177d

Undertecknare

 Erik Persson E-post: erik@runnstaden.se Enhet: Safari 26.5.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 185.152.176.33	Betrodd tidsstämpel: 2026-08-20 11:09:11 UTC 
 Erik Annerfalk E-post: erik@annerfalk.se Enhet: Safari 26.5.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 90.129.200.43	Betrodd tidsstämpel: 2026-08-20 14:03:49 UTC 
 Fredrik Jarl E-post: fredrik.r.jarl@gmail.com Enhet: Chrome 151.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 94.254.62.61	Betrodd tidsstämpel: 2026-08-21 11:22:08 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-08-21 11:22:08 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

TEKNISK BESIKTNING

FASTIGHETEN PENSÉEN 13
462 34 VÄNERSBORG
Gasverksgatan 2 A/B



Rapportdatum: 2026-05-06

Besiktningsman: Mikael Persson
Besiktningsbolaget Trygga AB
791 33 Falun

Innehållsförteckning

1. Allmänt.....	3
2. Fastighetsbeskrivning.....	4
3. Besiktning.....	4-5
4. Åtgärder och kostnadsuppskattning.....	5-6

1. Allmänt

Syftet med besiktningen är att underlaget kommer att ligga till grund från att gå från hyresrätt till bildande av bostadsrättsförening.

Vid besöket fanns representant för Hummertinan Egendom AB

Besiktningen genomförs som en okulär besiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt fastställa större underhållsåtgärder och kostnader för dessa som kan tänkas uppstå inom en 50 års period. Standardhöjande åtgärder är inte medräknade och inkluderade.

Besiktningen är inte av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, system-och materiallösning samt allmänt marknadsläge i byggbranschen.

Enskilda lägenheter (stickprov), allmänna utrymmen i källare, yttertak, en vind samt fasader inkl. fönster och dörrar har avsynats.

Vidare är el-, vs- och ventilationsinstallationer, imkanaler, brandskydd inkl. SBA, golvbrunnar samt mark och markutrustning undantagna från besiktningen, dock påpekas i tillgängliga utrymmen okulära uppenbara fel i utlåtandet.

Energideklaration, OVK samt Radonmätning är enligt uppgift tidigare utförda men ej kontrollerade då aktuella dokument saknas.

Brandskyddsinspektion, Miljöinventering samt Asbestförekomst är ej kontrollerad

Lägenhetsarea är totalt 685 kvm uppdelat med 8 stycken 2,5 rummare samt 2 stycken 4:a rummare.

Säljaren informerat skriftligt om byggnadens status. Inga ritningar eller andra dokument tillhandahölls inför besöket.

Förutsättningar

Antalet huskroppar som ingår i fastigheten Penséen 13 Vänersborg är 1 stycke.

Byggnaden skall läggas ut för försäljning.

Fastighetsbeskrivning

Byggnaderna är i 3-plan med källare under hela byggnadskroppen. Byggår är 1929.

Yttertak: Betongpannor samt bandtäkt plåt av äldre modell

Fasad: Puts

Stomme: Rödtegel

Bjälklag: Trä

Grund: Källargrunder av murverk

Fönster: I huvudsak 3-glas takfönster i aluminiumram samt kopplade 2-glasfönster med träram i trapphus.

Uppvärmning: Vattenburen värme via fjärrvärmenät.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation via central takfläkt.

VA: Kommunalt vatten och avlopp

Information och underhåll:

I källarplan återfinns förrådsutrymmen, el centraler och andra vanligt förekommande utrymme från denna tid av byggnadsuppförande.

Insidan av grundmurar är av målad puts på murverk och källargolven som är av betong har även de målade ytor. Utvändigt av grundmur kunde noteras att lokal om dränering utförts.

Trapphusen i respektive ingång består av sten på betong resp. trä med linoleummatta.

Balkonger i originalutförandet är av betong med järnstaket runt om medan nyare balkonginstallationer har trä/stenskivor med järnräcken runt om.

Yttertaket är typ mansardtak där övre delen består av betongpannor till viss del nya från 2023 övriga är tvättade och behandlade, den nedre delen efter brytning har målad bandtäkt plåt.

Plåtbeslag runt skorstenar och avloppsventilationer är nya från 2023.

3-glasfönsterens bågar o karm är av lackerad aluminium medan karmar och bågar till 2-glasfönster i trapphus och källare är av målat trä. Vid besöket kontrollerades dessa bågar o karmar där det kunde konstateras att de var i mycket gott skick.

Entréer till trapphus har nya ytterdörrar och är omgärdade med takat vindskydd uppfört 2023.

Fasaderna på byggnaden som är av puts är nymålade. Det kunde ej noteras något bomljud/släpp i putsen på utförda kontrollplatser.

Vid besök på vinden kunde noteras ett nyinstallerat ventilationssystem från 2023 som betjänar den mekaniska frånluftsventilationen i lägenheterna. Inga fuktangrepp eller andra skador kunde noteras i yttertakets råspånt.

I källaren så kunde konstateras att värmetillförsel i byggnaderna består av fjärrvärme installerad 2023. Där noterades också nya stigarledningar från nya elinstallationer och ny dragna tryckvatten och avloppsledningar. I källaren finns också ett låsbart förråd per lägenhet.

Det kunde ej noteras några spår efter återkommande fuktläckage genom grundmurarna

Invändigt:

Vid besöket utfördes stickprovsbesiktning av två stycken vakanta lägenheter där det kunde konstateras att lägenheterna har renoverats i sin helhet med kakel och klinkers i våtutrymmen (våtrumssintyg skall enligt uppgift finnas) och ny köksinredning med kolfilterfläkt installerad ovan spis. Ny målade tak, nya ytskikt på väggar och golv medförde att allt (förutom stommen) var i nyskick.

Teknisk installation

Ventilation: Mekanisk frånluft via central takfläkt där tilluften löper in i spaltventilensfönsterkarmar. Man bör se till att tilluften i köket hålls stängd för att på så sätt kunna få rätt fördelning på luftomsättningen i lägenheterna.

Elinstallationer: Elinstallationen är nyinstallerad i varje lägenhet och är uppdaterad enligt gällande föreskrifter.

VVS: Avlopps och tryckvattenledningar är nya från 2023 och följer gällande branschregler.

Myndighetskrav

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och Energiberäkning utförd, Radonmätning samt Brandskyddskontroll har ej kontrollerats.

UNDERHÅLLSPLAN FASTIGHETEN PANSÉEN 13 MED ADRESS GASVERKSGATAN 2 A/B, 462 34 VÄNERSBORG

Fastighetsägare Hummertinan Egendom AB under ombildning		Arbetsorder:	
Fastighetsbeteckning: Vänersborg Penséen 13	Hus nr. 2 A/B	Adress: Gasverksgatan 2 A/B	
Ort: Vänersborg	Datum: 2026-05-06	Utställare: Mikael Persson	Datum besiktn.protokoll: 2026-05-06

Jämför positions noteringar med tillhörande besiktningsprotokoll

Pos.	Byggnadsdel	Beräknad kostnad (tKr.)					Noteringar
		År 1	Inom 5 år	Inom 6-10 år	Inom 11-25 år	Inom 26-50 år	
1	Fasader				195	653	Tvättning av fasadputs inkl.ställning Målning av fasadputs inkl.ställning samt 15 kvm lokal kompl. putsning
2	Dörrpartier entréer				12	98	Målning av vindfång Byte av Entrédörrar till trapphus inkl.källardörr
3	Lägenhetsdörrar					485	Byte av lägenhet/säkerhetsdörrar inkl. montering
4	Fönster				21	38 86	Målning/kittning 2-glas inkl. skylift Byte av tätningslister Byte av fönster sker löpande vid "punktering" av isolering

Pos.	Byggnadsdel	År 1	Inom 5 år	Inom 6-10 år	Inom 11-25 år	Inom 26-50 år	Noteringar
5	Markarbete			16	22	40	Påfyllning av makadam/grus
6	Yttertak		5	7	16	41 173	Årlig bes. inkl. byte trasiga pannor Målning/renovering av bandtäkt plåt inkl. ställning
7	Takavvattning					34	Målning, kompl. takavvattning ut- förs samtidigt som målning av bandtäkt plåt
8	Skorstenar					11	Målning plåtbeslag utförs samtidigt som målning av bandtäkt plåt
9	Plåt, smide				8	14	Justering snörasskydd.
10	Ventilation		6	18	38	121	Service/filterbyte m.m. inkl OVK Byte centralfläkt på vind inkl OVK
11	Internet/fiber m.m.			5	10	31	Underhåll av eget nät och installat- ioner
12	VVS				71 15	128 38	Byte av fjärrvärmeväxlare Spolning av lopp i källare
13	El						Ny el installerad-överstiger 50 år
14	Balkonger			18	90 24	162 43	Målning av räcken m.m. Underhåll/olja av stående trästolpar
15	Trapphus				38	68	Ytskiktsrenoveringar

16	Kostnad för u-håll och renovering	År 1	År 5	År 6-10	Inom 11-25 år	Inom 26-50 år	Noteringar
			11	72	560	2 264	
17	Oförutsett		13	83	644	2 604	Oförutsedda utgifter om 15%

Samtliga kostnader är angivet i tkr och inkl. mervärdeskatt.
Inflation om 3% är inberäknad från 2026

Falun den 21 maj 2026
Besiktningsbolaget Trygga AB


Mikael Persson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Penséen med organisationsnummer 769643-8394. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 10 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen då det inte bedömts som nödvändigt.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Penséen, daterad 2026-08-21.
- Stadgar för Brf Penséen, daterade 2026-06-08.
- Registreringsbevis för Brf Penséen, daterat 2026-06-08.
- FDS-utdrag för Vänersborg Penséen 13, daterat 2026-08-17.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2026-07-06.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2026-05-06.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Hummertinan Holding AB och Brf Penséen gällande aktierna i Hummertinan Egendoms AB, daterat 2026-08-19.
- Slutbesked från Vänersborgs kommun, daterat 2023-08-13.
- Offert finansiering från Solifast, daterad 2026-08-17.
- Beräkning viktat värde byggnadskomponenter, odaterad.
- Energideklaration för Vänersborg Penséen 13, daterad 2019-10-31.
- Luftflödesprotokoll för Vänersborg Penséen 13, daterat 2023-04-03.
- Karta och bilder, odaterade.
- Ritningar, daterade 2023-04-04.
- Mäklarstatistik för Vänersborgs kommun, daterad 2026-08-07.

Ort och datum enligt digital signering

Per Envall

Daniel Karlsson

Av Boverket behöri ga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Penséen

Unikt dokument-id:
8d4d8737-2f2b-4ba7-bc04-d4be193f1f3d

Dokumentets fingeravtryck:
25145d0aa570de62a20ca20b31ae473399495ebf197da15fe902c9b4a738ee024b6b79b9f5321814
add51c038ebf8f5e9e1e6caea45155c1d443a110023dba68

Undertecknare



Per Envall

E-post: per@envallbrfkonsult.se
Enhet: Chrome 149.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 94.234.76.246

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-26 12:08:04 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Edge 151.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-27 09:17:15 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-08-27 09:17:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Per Envall, Envall BRF Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Penséen, organisationsnummer 769643-8394.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Penséen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Per Envall som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Per Envall har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Penséen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist