

Ekonomisk plan  
**Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn**  
Nykvarns kommun

Organisationsnummer: 769640-6482

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
- Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	
- Taxeringsvärde	
- Förvärv av fast egendom	
B. Beskrivning av fastigheterna	sid 3, 4
- Kortfattad byggnadsbeskrivning	
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid 5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 5, 6
- Kapitalkostnader	
- Driftskostnader	
- Avsättning till underhåll	
- Övriga kostnader	
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 7, 8
- Nyckeltal	
- Tabell: andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F. Ekonomisk prognos	sid 9, 10
- Likviditetsprognos	
- Resultatprognos	
- Avskrivningar	
G. Känslighetsanalys	sid 11
H. Särskilda förhållanden	sid 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn

Roger Johansson

Göran Cornelius

Eva Appeltofft

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn, som bildades 2021-12-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet, vilken ska granskas av två av Bolagsverket utsedda intygsgivare enligt bostadsrättslagen. Tillstånd att ta emot insatser kommer att sökas hos Bolagsverket.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

I den ekonomiska planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gäller augusti 2023.

Bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter godkänd slutbesiktning skall entreprenören (Götenehus AB) förvärva genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Entreprenören står för kostnaden (månadsavgifter och drift av lgh) för osålda bostadsrätter från slutbesiktningdagen.

Föreningen tecknar avtal med Sparbanken Skaraborg avseende de lån som beräknas upptas för föreningens långfristiga finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas genom insatsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

### Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Samtliga lägenheter har tillträde under december 2023.  
Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske i september 2023.

### Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 32 736 tkr, varav mark 5 832 tkr och byggnad 26 904 tkr.

### Förvärv av fast egendom

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas värde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässiga värden.

Fastighets- och entreprenadavtal har överförts till bostadsrättsföreningen genom förvärv av G-Stock 24 AB vilket har avvecklats och byggnaderna färdigställt av bostadsrättsföreningen genom avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala endast om föreningen ändrar syfte eller säljer del av eller hel fastighet. Den latent skatten är beräknad till 1 871 tkr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kronor.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Bygglöv:	Beviljat 2022-05-19
Fastighetsbeteckningar:	Nykvarn Ströpsta 3:606 - 609
Adress:	Murkelvägen 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33. Kantarellvägen 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33.
Postnummer	155 34 Nykvarn
Upplåtelseform:	Äganderätt/lagfart
Fastigheternas totala area:	6 420 m <sup>2</sup>
Boarea, BOA, uppmätt på ritning:	2 544 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	24 två-plans radhus, 106 kvm

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Projektet avser nybyggnad av 24 stycken bostadsrättslägenheter i Nykvarns kommun. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Grund:	Isolerad betongplatta på mark
Yttertak:	Takstolar av trä. Paptak på underlag av råspont och papp
Ytterväggar:	Isolerad träregelstomme med fasad av målad träpanel
Mellanbjälklag	Stomme av trä. Spånskiva på ovansida. Färdigbehandlad takskiva på undersida. Stegljudsisolering 70 mm
Vindsbjälklag	Isolerat, färdigbehandlad takskiva på undersida
Innerväggar	Stomme av trä med spånskiva och gipsskiva
Fönster, fönsterdörrar	Träfönster/fönsterdörrar med aluminiumbeklädd utsida
Fönsterbänkar	Grå sten.
Dörrar	Glasad entrédörr och nyckelfritt kodlås
Fransk Balkong	Galvaniserad metall
TV/telefon/bredband:	Fiberanslutning med mediacentral
Uppvärmning/vent	Frånluftsvärmepump i varje lgh, vattenburen golvvärme plan 1 och vattenburna radiatorer plan 2. Mekanisk frånluft genom värmepump och återvinning.
El och belysning	Lgh-abonnemang till varje lgh, samt 2 fastighetsabonnemang till föreningen
Markarbete :	Betongplattor vid entre, delvis häckplantering mot gemensamhetsytor samt runt huskroppar. Grässådd på övriga ytor. Altan av trä på trädgårdssida. Parkeringar vid entréer asfalteras. Träd enligt ytskiktplan. Gångvägar vid entré till miljöhus, parkeringar och hus asfalterade. Övriga gångvägar grusade. Nivåskillnader i området tas i första hand upp genom släntning av mark och i andra hand med stödmurar. Gemensam småbarnslekplats för föreningen.
Elbilsaddning:	Parkeringsplatser förses med tomrör för framtida installation av elbilsaddning

Rum	Golv	Väggar	Tak		Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva		Trappa, vitmålad, steg och handledare av eklaserad furu. El och mediacentral.
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva		
Kök	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva		Induktionshäll, inbyggnadsugn, frys kylskåp, köksfläkt, micro diskmaskin, kökssnickerier.
Sovrum	Ekparkett	Målat vita	Vit Takskiva		
WC/dusch/tvätt	Klinkers	Kakel	Vit Takskiva		Kommod med tvättställ och eluttag, spegel med belysning duschblandare, dusch-set, draperistång, WC-stol. Tvättmaskin, torktumlare plan 1 Värmepump plan 1, Vattenburen handukstork plan 2.
Utomhusförråd (oisol.)	Betong obehandlad	Reglar	Takstolar	Papptak	Eluttag, belysning.
Miljöhus (oisolerat)	Betong-platta	Fukttålig skiva	Råspont	Papptak	Eluttag, belysning

Till varje bostad hör ett utvändigt förråd. Radhus 1-12 har p-plats framför sin entré på den upplåtta marken. Radhus 13-24 har upplåten p-plats på gemensam parkering. Det finns 18 parkeringar att hyra i föreningen. Det finns 4 st gästparkeringar och 1 st handikapparkering att tillgå. Två miljöhus finns i området.

För det inre underhållet i lägenheterna och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning. Mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavtalen, andelstalen eller årsavgiften.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anbudssumma för totalentreprenad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, byggherrekostnader samt lagfarter och pantbrev.	111 828 000
	<u>Likviditetsreserv</u> 100 000
SUMMA	111 928 000

Under byggnationen är fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Götenehus AB:s entreprenadförsäkring. Fastigheten kommer fullvärdesförsäkras i samband med godkänd slutbesiktning.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader.

Avskrivning sker med: 1 061 468 kronor per år:  
Amortering med 1% per år i rak amortering.

Lån	Belopp kr	Bind- ningstid	Ränta %	Ränte- kostnad kr	Räntegarantifond kr	Amorte- ring kr	Kapital- utgift kr
Lån 1	10 628 000	3 mån	5,50%	584 540	-240 000	106 280	450 820
Lån 2	10 000 000	3 år	5,40%	539 500	-150 000	100 000	489 500
Lån 3	10 000 000	5 år	5,21%	521 000	-120 000	100 000	501 000
Summa lån Insatser	30 628 000 81 300 000			1 645 040	-510 000	306 280	1 441 320

Summa finansiering 111 928 000

Indikativa räntor per 2023-09-06  
den långfristiga finansieringen:  
3 mån 5,25%  
3 år 5,19%  
5 år 4,91%  
Snittränta: 5,12%

Belåningsgrad %: 27  
Snittränta år 1 %: 5,37

**Summa kapitalutgifter kr** 1 441 320

Götenehus AB lämnar en räntegarantifond till föreningen att erätta föreningen för räntekostnader enligt följande fördelning:  
År 1: 510 000 kr År 2: 350 000 kr År 3: 180 000 kr År 4 : 61 000 kr  
Räntegarantifonden regleras av Götenehus AB senast tre månader efter slutbesiktningdagen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet.

### Driftskostnader ( inkl. moms i förekommande fall )

Administration	5 000
Revisionsarvode	10 000
Styrelsearvode	10 000
Försäkringar	45 720
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	40 000
Fastighetsförvaltning, teknisk	60 000
Fastighetsel	49 500
Vattenavgift fast	41 427
Vattenavgift rörlig     debiteras bostadsrättshavaren	70 512
Sophämtning	70 000
	<hr/>
Summa	402 159

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i augusti 2023.

Föreningen har gemensam vattenmätare, bostadsrätterna debiteras efter förbrukning genom undermätare i varje lägenhet.

- Bostadsrättshavare har eget abonnemang avseende fiber.
- Bostadsrättshavare har eget abonnemang avseende hushållsel och uppvärmning

### Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. 101 760  
( 50 kr per kvm boa )

### Övriga kostnader

Den årliga kommunala fastighetsavgiften för småhus är 8 874 kronor 0  
Fastigheterna har värdeår/nybyggnadsår 2023 och  
är därmed helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år (2024-2038).  
Från år 2039 är beräkningen att föreningen får en kommunal fastighetsavgift  
om ca 286 000 kronor för 24 småhus. Beloppet är uppräknat med en inflation  
på 2% per år och under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

Summa utgifter och avsättningar 1 945 239



## E. 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 bostadsrätternas andelstal. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		1 849 527
Debitering vatten/avlopp		70 512
Debitering p-platser 6 * 350		25 200
Summa beräknade årliga intäkter	kronor	<u>1 945 239</u>

### Nyckeltal: Kronor per kvadratmeter bostadsyta (BOA) förutom anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad, inklusive kassa per BTA	37 980	Total BTA	2947 kvm
Insats	31 958		
Belåning (slutfinansiering) år 1	12 039		
Årsavgift i snitt	727		
Föreningens driftkostnad år 1	130		
(exkluderat bostadsättsinnehavarens vattenkostnad)			
Bostadsrättsinnehavarens beräknade drift	266		
(Uppskattade förbrukningsavgifter av Bredband/TV, el- samt vatten ingår.)			
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar per kvm BOA	457		
Kassaflöde per kvm BOA, inklusive likviditetsreserv	40		
Amortering + avsättning till underhållsfond	160		



I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning antal rok	Terrass	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift Kr	Vatten Kr/lgh	Belåning Kr/lgh
1	106	5 r.o.k	T	4,17	3 450 000	77 064	6 422	245	1 276 167
2	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
3	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
4	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
5	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
6	106	5 r.o.k	T	4,17	3 450 000	77 064	6 422	245	1 276 167
7	106	5 r.o.k	T	4,17	3 525 000	77 064	6 422	245	1 276 167
8	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
9	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
10	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
11	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
12	106	5 r.o.k	T	4,17	3 525 000	77 064	6 422	245	1 276 167
13	106	5 r.o.k	T	4,17	3 475 000	77 064	6 422	245	1 276 167
14	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
15	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
16	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
17	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
18	106	5 r.o.k	T	4,17	3 400 000	77 064	6 422	245	1 276 167
19	106	5 r.o.k	T	4,17	3 400 000	77 064	6 422	245	1 276 167
20	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
21	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
22	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
23	106	5 r.o.k	T	4,17	3 350 000	77 064	6 422	245	1 276 167
24	106	5 r.o.k	T	4,17	3 475 000	77 064	6 422	245	1 276 167
	Justering			-0,08		1			-8
S:a:	2 544			100,00	81 300 000	1 849 527			30 628 000

I upplåtelsen ingår uteplats och upplåten mark

Beloppen i ovanstående tabell kan vara avrundade till jämna heltal.

Andelstalen är avrundade till 2 decimaler

Kostnaden varierar för vatten, el och fiber för olika hushåll beroende på antalet boende och även efter olika konsumtionsmönster.

Kostnad för bostadsrättsinnehavarens el- fiber samt I V ingår inte i årsavgiften.

Beräknad kostnad för uppvärmning och hushållsel ca 8000 kWh/år.	18 700 kr/år	1 558	kr/mån
Bredband 100 Mbit och TV, Telia	6 588 kr/år	549	kr/mån



## F. EKONOMISK PROGNOIS (tusental kronor)

### Likviditetsprognos

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	1 850	1 997	2 157	2 265	2 378	2 426	2 678	2 957
Räntegarantifond	510	350	180	61	0	0	0	0
Vatten	71	74	78	82	86	90	115	147
P-platser	25	26	28	29	31	32	41	52
<b>Summa inbetalningar:</b>	<b>2 455</b>	<b>2 448</b>	<b>2 443</b>	<b>2 437</b>	<b>2 495</b>	<b>2 548</b>	<b>2 834</b>	<b>3 156</b>
<b>Utbetalningar</b>								
Låneräntor	1 645	1 629	1 612	1 596	1 579	1 563	1 481	1 398
Amortering	306	306	306	306	306	306	306	306
Driftskostnad	402	410	418	427	435	444	490	541
Målning fastighet	0	0	0	0	0	0	350	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	286
<b>Summa utbetalningar:</b>	<b>2 353</b>	<b>2 345</b>	<b>2 337</b>	<b>2 329</b>	<b>2 321</b>	<b>2 313</b>	<b>2 627</b>	<b>2 531</b>
<b>Årets nettoöverskott:</b>	<b>102</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>174</b>	<b>235</b>	<b>207</b>	<b>625</b>
Ingående balans:	100							
<b>Kassa behållning:</b>	<b>202</b>	<b>305</b>	<b>411</b>	<b>519</b>	<b>693</b>	<b>928</b>	<b>1 238</b>	<b>1 897</b>
Avsättning till underhållsfond:	102	104	106	108	110	112	124	137
Ack. Underhållsfond	102	206	311	419	530	642	888	1 547

### Resultatprognos

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	1 850	1 997	2 157	2 265	2 378	2 426	2 678	2 957
Räntegarantifond	510	350	180	61	0			
Vatten	71	74	78	82	86	90	115	147
P-platser	25	26	28	29	31	32	41	52
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 455</b>	<b>2 448</b>	<b>2 443</b>	<b>2 437</b>	<b>2 495</b>	<b>2 548</b>	<b>2 834</b>	<b>3 156</b>
<b>Kostnader</b>								
Låneräntor	1 645	1 629	1 612	1 596	1 579	1 563	1 481	1 398
Driftskostnader	402	410	418	427	435	444	490	541
Avs. underhållsfond	102	104	106	108	110	112	124	137
Avskrivning byggnader	1 061	1 061	1 061	1 061	1 061	1 061	1 061	1 061
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	286
<b>Summa kostnader:</b>	<b>3 210</b>	<b>3 204</b>	<b>3 198</b>	<b>3 192</b>	<b>3 186</b>	<b>3 181</b>	<b>3 156</b>	<b>3 424</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat:</b>	<b>-755</b>	<b>-756</b>	<b>-755</b>	<b>-755</b>	<b>-691</b>	<b>-632</b>	<b>-322</b>	<b>-161</b>
Ack. bokföringsmässigt resultat:	-755	-1 511	-2 266	-3 021	-3 713	-4 345	-4 918	-5 429

### Förklaringar

Låneräntor: Snitträntan på föreningens lån 3 mån-5 år är: 5,37%

Amortering: Föreningen har rak amortering på föreningens lån med 1%. Amorteringen är intressant för kassaflödet.

Driftskostnad beräknas öka med 2% per år vilket är Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Årsavgiften ökar med 8 % år 2 och 3. Därefter ligger en höjning med 5% till år 5. Därefter följer en ökning med 2% varje år.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftkostnader såsom el och fiber.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen bekostas av föreningen.

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

- Stomme, grund	120 år
- Fasad	80 år
- EI	60 år
- Yttertak	50 år
- Värme sanitet	50 år
- Restpost	60 år

Avsättning: Avsättningen till underhållsfond har beräknats öka med inflationstakten 2% per år. Minsta avsättning enligt stadgarna är 30:-/kvm, finns utrymme kan större avsättningar göras.

Idag görs avsättning med 50:-/kvm boa. Viss målningsunderhåll beräknas ske år 11.

Avgiften kan behövas höjas ytterligare vissa år för att täcka avsättningarna till underhållsfonden.

Det är styrelsens ansvar att bedöma att nivån på avskrivningar och avsättningen till framtida underhåll görs på ett sådant sätt att föreningen på sikt är ekonomisk hållbar.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

### Räntescenarios

Snittränta 3 mån-5 år 5,37%

Arsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

### Inflationsscenarios

Inflation i prognosen: 2%

Arsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation. (Siffrorna är avrundade till jämna heltal)

ÅR	1% enhet	Avgift enl.	1% enhet	1% enhet	Avgift enl.	1% enhet
	lägre ränta	prognos	högre ränta	lägre inflation	prognos	högre inflation
1	607	727	847	725	727	729
2	666	785	904	782	785	788
3	730	848	966	843	848	853
4	774	890	1007	884	890	897
5	819	935	1050	926	935	943
6	839	954	1068	943	954	964
11	945	1 053	1161	1031	1053	1075
16	1060	1 162	1265	1126	1162	1198

### Exempel:

Ändring av avgiften för en lägenhet på 106 kvm vid:

Ränteökning med 1%: 12 762 kr/år + 1 063 kr/månad

Ränteminskning med 1%: 12 762 kr/år - 1 063 kr/månad

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Några andra kostnader än ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastghetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- 4 En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början.
- 5 Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt att göra en förtida räntebindning.
- 6 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 7 Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn med org.nr 769640-6482, 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 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, en räntegarantifond 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 existerar 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.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Zarah Hasselrot  
Intygsgivare

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:

Ekonomisk plan enligt digital signering  
Registrerade stadgar dat. 2021-12-01  
Registreringsbevis  
Fastighetsutdrag  
Entreprenadkontrakt dat. 2022-10-24  
Överlåtelse av ovan entreprenadkontrakt dat. 2022-11-07  
Tillägg till entreprenadkontrakt dat. 2023-09-22  
Köpekontrakt dat. 2022-10-24  
Köpebrev dat. 2022-11-01  
Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor dat 2022-11-07  
Bygglov dat. 2022-05-19  
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-03-25  
Uppdaterade räntor dat. 2023-09-06  
Beräkning av taxeringsvärde  
Anbud skötsel och jour  
Invändiga och utvändiga foton från projektet  
Beräkning avskrivning  
Lgh tabell i excel  
Offert ek förvaltning  
Energiberäkning  
Ritningar  
Underlag försäkring  
Rumsbeskrivning  
Teknisk beskrivning



# Verifikat

Transaktion 09222115557501341916

## Dokument

### Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn 230925

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-09-25 15:19:59 CEST (+0200) av Per  
Envall (PE)

Färdigställt 2023-09-25 15:55:37 CEST (+0200)

## Signatories

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-09-25 15:51:02 CEST (+0200)

### Roger Johansson (RJ)

roger.johansson@gotenehus.se

Signerade 2023-09-25 15:24:28 CEST (+0200)

### Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@gmail.com

Signerade 2023-09-25 15:55:37 CEST (+0200)

### Göran Cornelius (GC)

goran@gckonsult.se

Signerade 2023-09-25 15:39:35 CEST (+0200)

### Eva Appeltofft (EA)

eva@evapkonsult.se

Signerade 2023-09-25 15:50:38 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>

