



NORRVIKENS BY
EST. 2021

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRVIKENS BY
769640-1822

Februari 2023

Upprättad i samarbete med



Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVARVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	11
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER PER BOSTADSRÄTT	15
EKONOMISK PROGNOSS	16
KÄNSLIGHETSANALYS	17
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By som registrerats hos Bolagsverket 2021-07-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRVARV AV FASTIGHET

Bostadsrättsföreningen har per den 2 mars 2022 förvärvat fastigheten Boarp 2:33 i Båstad kommun av Bo i Norrviken AB genom en s.k. rak fastighetsöverlåtelse. Fastigheten har tidigare avstyckats från Båstad Boarp: 2:35 och uppgår till totalt 8 282 kvadratmeter.

BYGGNATION & UPPLÅTELSE

Under 2021-2023 har föreningen uppfört totalt 24 stycken bostadslägenheter fördelade på 10 stycken byggnader. Byggnadsprojektet genomförs av PEAB på totalentreprenad enligt entreprenadavtal tecknat 2021-11-05.

Bygglov beviljades per den 2021-06-17, startbesked har lämnats den 2021-09-21 och byggnation påbörjades under Q4 2021.

UPPLÅTELSE OCH TILLTRÄDE

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under Q1 2023 efter att betryggande säkerhet har ställts för insatserna och tillstånd har beviljats av Boverket. Tillträde och inflyttning kommer att ske under Q2 2023.

Anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda i januari 2023.

Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas av bostadsrättsföreningen på extra föreningsstämma efter det att slutbesiktning och slutavräkning mellan parterna har skett.

Föreningens avses och antas i ekonomisk plan att bedrivs som ett s.k. äkta bostadsföretag. I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt betraktas som ett s.k. oäkta bostadsföretag.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Peab Sverige AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna..

Som säkerhet för insatser kommer en insatsgaranti via Gar-bo Försäkring att tecknas och därefter avser bostadsrättsföreningen att ansöka om tillstånd för upplåtelse hos Bolagsverket.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tio byggnader med totalt 24 st lägenheter mellan 61-133 kvm har utförts tillsammans med gemensam pool. Lägenheterna är belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. I upplåtelsen ingår utöver lägenheten balkong alternativt uteplats samt tillhörande trädgård. Utvändigt förråd finns till varje lägenhet.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Båstad Boarp 2:33
Adress	Kattviksvägen 301 A-B, 303 A-B, 305 A-B, 307 A-B, 309 A-B, 311 A-B, 313 A-B, 315 A, 317 A-C samt 319 A-C
Fastighetens areal	8 282 kvadratmeter
Planförhållanden	ELESTORP 6:6 M FL INOM NORRVIKEN Detaljplan - Akt 1278-P151
Typkod	320 (flerbostadshus) och 220 (småhus)
Antal bostadsbyggnader	10 stycken
Antal bostadslägenheter	24 stycken
Bostadsarea (BOA):	2 510 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2023
Byggnadstyp	Tre olika hustyper varav flerbostadshus parhus samt tvåbostadshus.
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 74 210 000 kr varav 54 172 000 för byggnad, 20 038 000 för mark. ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Boarp GA:8 (Väg)
Servitut	Officialservitut - Akt 1278-2021/7.1 (Ändamål utrymme)

¹ Då fastigheten bedöms utgöras av såväl småhus (220) samt hyreshus (320) så har beräkningar gjorts individuellt för respektive typ av byggnad. Ekonomisk plan utgår ifrån det högsta taxeringsvärdet för mark enligt Skatteverkets beräkningsmodell. Det preliminära taxeringsvärdet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1278011 för hyreshus och värdeområde 1278013 för småhusenheter.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Samtliga byggnader har betongplatta på mark och stomme i stål, trä och betong. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	2-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Bjälklag i betong, vissa bärande väggar samt lägenhetsavskiljande väggar i betong på plan 1
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Bandtäckt plåt Solcallepaneler på tak
Uteplats	Egen uteplats på bottenplan, övriga plan har balkong
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	En parkeringsplats ingår till varje bostad 8 gemensamma parkeringsplatser
Hiss	Finns ej

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Norrvikens By kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt Föreningen vidarefakturerar bostadsrättsinnehavaren för faktisk förbrukning
Uppvärmning	Frånluft med tilluftsmodul alternativt luft vattenvärmepump Föreningen vidarefakturerar bostadsrättsinnehavaren för faktisk förbrukning
EI	Individuell mätning Föreningen vidarefakturerar bostadsrättsinnehavaren för faktisk förbrukning
Ventilation	Värmepump med tilluftsmodul alternativt FTX
Teknik	Fiberkabel samt markbundet nät tv/tele/data-uttag i vanligt förekommande utrymmen (ex. vardagsrum, sovrum)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Gemensamt miljöhus
Tvättstuga	Finns ej Tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor
Övrigt	Gemensamt poolområde finns på fastigheten

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBEKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBEKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Ekparkett Klinker på tätskikt i våtutrymme
Garderober	Finns i utvalda rum (sovrums/entré m.m)
Förråd	Förråd finns i nära anslutning till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet	71 834 000 kr	
Entreprenad- och byggherrekostnader	111 535 000 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader	1 630 910 kr	
Beräknad anskaffningskostnad	185 000 000 kr	73 705 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	40 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	27 610 000 kr	11 000 kr / kvm
Medlemsinsatser	157 490 000 kr	62 745 kr / kvm
Summa finansiering	185 100 000 kr	73 745 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från SEB daterad 16 januari 2023. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på 3 år plus ett påslag på ytterligare 0.49%. Under prognosperioden kommer föreningen att amortera 0.5%. Bostadsrättsföreningens total amorteringsplan kommer i samråd med bank att uppgå till totalt 100 år.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 0.5%
Lån botten	27 610 000	4.50%	1 242 450 kr	138 050 kr
Summa kapitalutgifter	1 380 500 kr			

OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS BELÅNING

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från SEB som lämnats i samband med ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

BERÄKNING AV AVSKRIVNINGAR	
Köpeskilling mark	71 834 000 kr
Entreprenad och byggherrekostnader	113 166 000 kr
Summa anskaffningskostnad (inkl. mark)	185 000 000 kr
Anskaffningskostnad (exkl. mark)	113 166 000 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	565 830 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 628 350 kr	649 kr / kvm
Intäkt solenergi	200 000 kr	
Intäkt förbrukning uppvärmning & el	510 000 kr	
Intäkt förbrukning V/A	210 000 kr	
Summa årliga inbetalningar	2 548 350 kr	1 015 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	
Fastighetsförsäkring	25 000 kr	
Löpande underhåll	35 000 kr	
Uppvärmning & el	510 000 kr	
V/A	210 000 kr	
Gemensam V/A	30 000 kr	
Gemensam el	15 000 kr	
Teknisk förvaltning	160 000 kr	
Renhållning	30 000 kr	
Reserv / Övrigt	20 000 kr	
Summa årliga driftskostnader	1 080 000 kr	430 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	1 242 450 kr	
Amortering	138 050 kr	
Fastighetsavgift ²	0 kr	
Summa utbetalningar	1 380 500 kr	550 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	87 850 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	87 850 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 828 350 kr	728 kr / kvm

² Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 1 589 kr per lägenhet samt 9 287 kr per småhusenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	73 705 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	62 745 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 000 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	143 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	486 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	649 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 0.50% under prognosperioden på sitt lån och det motsvarar 138 050 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov. Total amortering kommer att uppgå till 100 år.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 87 850 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Styrelsen ska enligt stadgarna årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att BRF Norrvikens By redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas.

I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna ekonomisk plan är beräknad till 4.5% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk.

UNDERHÅLL

Avsättning till underhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan, tills dess att underhållsplan har upprättats så avsätts 35 kronor per kvadratmeter årligen. Behov av större renoweringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade.

SOLCELLSANLÄGGNING

En solcellsanläggning monteras på bostadsrättsföreningens tak. Anläggningen bidrar till kostnads- och energieffektiva bostäder. Livslängden på anläggningen beräknas uppgå till 40 år och under perioden beräknas löpande underhåll och service av anläggningen finansieras primärt via föreningens egna kassaflöde samt nyupplåning vid behov.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Utöver nedan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: Uppvärmning, vatten, hushållsel, hemförsäkring, tv och bredband. Detta beräknas schablonmässigt och presenteras i tabell på följande sida.

Objekt	Yta	ROK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
Hus 1						
1001	61	2	3,900,000	2.43%	39,573 kr	3,298 kr
1002	70	3	4,495,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
1101	70	3	4,395,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
1102	70	3	4,395,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
Hus 2						
2001	61	2	3,900,000	2.43%	39,573 kr	3,298 kr
2002	70	3	4,495,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
2101	70	3	4,395,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
2102	70	3	4,395,000	2.79%	45,412 kr	3,784 kr
Hus 3						
3001	133	5	8,995,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
3101	93	4	6,795,000	3.71%	60,333 kr	5,028 kr
Hus 4						
4001	133	5	8,995,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
4101	93	4	6,795,000	3.71%	60,333 kr	5,028 kr
Hus 5						
5001	133	5	8,995,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
5101	93	4	6,795,000	3.71%	60,333 kr	5,028 kr
Hus 6						
6001	133	5	8,995,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
6101	93	4	6,795,000	3.71%	60,333 kr	5,028 kr
Hus 7						
7001	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
7002	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
Hus 8						
8001	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
8002	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
Hus 9						
9001	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
9002	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
Hus 10						
10001	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
10002	133	5	7,495,000	5.30%	86,283 kr	7,190 kr
Totalt	2510		157,490,000 kr	100%	1,628,350 kr	135,696 kr

8. ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER PER BOSTADSRÄTT

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Observera att kostnaderna kommer variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och levnadsvanor. Detta ger även en möjlighet för hushållen att påverka sin driftkostnad.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/24-del).

	Per år	Nyckeltal vid 70 kvm
Uppvärmning & el	8 400 kr	120 kr
V/A	5 950 kr	85 kr
Bredband / TV	3 600 kr	51 kr
Hemförsäkring	3 500 kr	50 kr

9. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2% samt föreningens ackumulerade kassaflöde vid kalkylränta om 4.50%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,628,350	1,660,917	1,694,135	1,728,018	1,762,578	1,797,830	1,984,950	2,191,545
Intäkt förbrukning uppvärmning & el	510,000	520,200	530,604	541,216	552,040	563,081	621,687	686,393
Intäkt förbrukning V/A	210,000	214,200	218,484	222,854	227,311	231,857	255,989	282,632
Intäkt solenergi	200,000	204,000	208,080	212,242	216,486	220,816	243,799	269,174
Summa intäkter	2,548,350	2,599,317	2,651,303	2,704,329	2,758,416	2,813,584	3,106,424	3,429,744
Drift	1,080,000	1,101,600	1,123,632	1,146,105	1,169,027	1,192,407	1,316,514	1,453,538
Fastighetsavgift								166,952
Avskrivningar	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660
Ränta	1,242,450	1,236,238	1,230,026	1,223,813	1,217,601	1,211,389	1,180,328	1,149,266
Summa Kostnader	3,454,110	3,469,498	3,485,318	3,501,578	3,518,288	3,535,456	3,628,501	3,901,416
Årets resultat	-905,760	-870,181	-834,014	-797,248	-759,872	-721,872	-522,077	-471,673
Avsättning underhåll	87,850	87,850	87,850	87,850	87,850	87,850	87,850	87,850
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,548,350	2,599,317	2,651,303	2,704,329	2,758,416	2,813,584	3,106,424	3,429,744
Summa kostnader	3,454,110	3,469,498	3,485,318	3,501,578	3,518,288	3,535,456	3,628,501	3,901,416
Återföring avskrivningar	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660	1,131,660
Kassaflöde löpande drift	225,900	261,479	297,646	334,412	371,788	409,788	609,583	659,987
Amorteringar	138,050	138,050	138,050	138,050	138,050	138,050	138,050	138,050
Summa kassaflöde	87,850	123,429	159,596	196,362	233,738	271,738	471,533	521,937
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde	187,850	311,279	470,875	667,237	900,975	1,172,713	2,067,316	4,902,721

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna påverkas i kronor per kvadratmeter och år av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	649	662	675	688	702	716	791	873
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	759	774	790	806	822	839	926	1,020
Antagen räntenivå +2%	869	884	900	916	932	949	1,036	1,130
Antagen räntenivå -1%	539	554	570	586	602	619	706	800
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	649	670	684	697	711	726	801	884
Antagen inflationsnivå +1%	649	666	679	693	707	721	796	879
Antagen inflationsnivå -1%	649	657	671	684	698	712	786	867

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, uppvärmning, kall- och varmvatten, tv / bredband samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By

- Digitalt undertecknat och daterat -

Johan Åkerström

Alex Liljebloom

Erik Westesson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Norrvikens By*, organisationsnummer 769640-1822, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Bankoffert, SEB, 2023-01-16
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Båstads kommun, 2021-06-17
Ekonomisk plan
Garanti osålda lägenheter, Peab Sverige AB, 2021-11-05
Investeringskalkyl solceller, Glacell, 2022-12-14
Kostnadskalkyl intygsgiven 2021-10-25
Köpebrev Båstad Boarp 2:33, 2022-03-02
Nybyggnadskarta, Båstads kommun
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2022-12-13
Offert fastighetsförsäkring, Folksam, 2022-08-25
Protokoll anläggningsåtgärd, Lantmäteriet, 2022-02-02
Registreringsbevis, Brf Norrvikens By, 2022-12-12
Ritningar och situationsplan
Stadgar registrerade 2021-07-05
Startbesked Båstads kommun, 2021-09-21
Totalentreprenadkontrakt, Peab Sverige AB, 2021-11-05
Utdrag ur Fastighetsregistret, Båstad Boarp 2:33, 2022-12-13

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

ERIK WESTESSON 198608043512

f70607a5-a88d-4643-b780-a1dcf5d43644 - 2023-02-05 18:01:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5eb80174-4d07-4637-967d-347b95683c76 - SE

JOHAN ÅKERSTRÖM 199009052037

9112589e-b116-4260-84e7-2a43593811fe - 2023-02-06 11:55:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 030c4ccc-7f9d-4e4e-a469-a182f27f00b4 - SE

ALEX LILJEBLOM 9009302093

e42249e7-99b6-4fb8-87c4-3d506c4c6a85 - 2023-02-06 18:17:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 8c75c131-6113-4377-9739-42e9bbae26e5 - SE

BENGT JANSSON 196104042798

2b822d9e-400a-44ef-b298-e12cc4612233 - 2023-02-06 19:02:45 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 515ee12a-d806-452f-a19d-96a1197d1060 - SE

Anders Olof Uby 6305261130

67d7b09f-59b9-4606-88d4-1378bacf32d6 - 2023-02-06 20:02:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 03293744-a59e-4f0d-beb8-f59be35e8e95 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende