

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2


769636-0630

Stockholms kommun

Stockholm 2021- *12-15*

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2


Johan Lins


Fredrik Brodin


Gustaf Åkesson

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos år 1-6, 11-16	12
9.	Känslighetsanalys år 1-6, 11-16	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2, org.nr. 769636-0630, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-12 har enligt stadgarna, registrerade 2021-12-13, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva en ekonomisk förening som i sin tur avser att förvärva ett aktiebolag vars enda tillgång kommer att vara fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2. Efter förvärvet avses dubbla fusioner att genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång inneha 1 fastighet. På fastigheten uppförs ett flerbostadshus, om totalt 71 bostadsrättslägenheter samt ett garage under gård.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas att ske kvartal 2 2023.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt andelstal.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna rörande föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vårfrugillet 2	
Adress:	Ålgrytevägen, Bredäng	
Fastighetens areal:	ca 2 399	kvm
Boarea (BOA):	ca 3 816	kvm
Antal bostadslägenheter:	71	st
Antal parkeringsplatser i kallt garage:	25	st
Byggnadsår:	2020-2023	
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 16 våningar med gård och underbyggt garage	
Miljömärkning:	Huset ska Svanenmärkas.	

Parkering

Bostadsrättsföreningen har genom servitut rätt att använda 25 st parkeringsplatser i underjordiskt kallt garage i suterräng. Parkeringsplatserna kommer att hyras ut genom en extern parkeringsoperatör.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av servitut avseende bland annat parkering, fasadunderhåll, förråd och uteplatser och kan komma att belastas av servitut avseende vattenledning och avloppsledningar.

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Parkering, officiälservitut: Last.
- 2) Parkering, officiälservitut: Last.
- 3) Fasadunderhåll, officiälservitut: Last.
- 4) Fasadunderhåll, officiälservitut: Last.
- 5) Parkering, avtalservitut: Last.
- 6) Parkering, avtalservitut: Last.
- 7) Förråd, avtalservitut: Last.
- 8) Uteplatser, avtalservitut: Last.

Fastigheten kan komma att belastas av nedan servitut:

- 1) Vattenledning, avtalservitut: Last.
- 2) Avloppsledning, avtalservitut: Last.

Föreningens fastighet Stockholm Vårfrugillet 2 kommer att delta i nedan redovisade gemensamhetsanläggning.

GA:1 som avses bildas med ändamål dagvattenmagasin, dagvattenhantering, gård och gångväg, cykelverkstad och cykelställ, miljörum och sopkasuner, lekplats och pergola. Gemensamhetsanläggning kan även komma att innehålla el-ledningar m.m.

Andelstal för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kommer att åsättas efter det antal lägenheter och lokaler som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta
Antal våningar:	16 våningar
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Takbjälklag:	Takkassetter
Yttertak:	Papptäckning
Balkonger:	Betongplatta, perforerad plåtfront.
Fönster:	Aluminium/trä
Ytterdörr:	Stål

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till Stockholm Vattens kommunala VA-nät. Föreningen innehar ett (1) abonnemang
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Radiatorsystem i bostäderna och allmänna utrymmen. Föreningen innehar ett (1) abonnemang.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
El:	3-fas till lägenheter. Ett abonnemang till varje bostad.
TV/tele/bredband:	Fastigheten kommer att anslutas till fibernät.
Individuell mätning:	Förberett för mätning av tappvarmvattenförbrukning i flerbostadshusets lägenheter.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Sophantering:	Via 3 st underjordiska behållare på gård samt miljörum i grannhus.
Teknikrum:	Placerat i källarplan.
Barnvagns-/rullstolsrum:	Placerat i entréplan.
Tvättutrymme:	Placerat i källarplan.
Förråd:	Placerat i lägenhet och/eller källarplan.
Trapphus:	1 stycken.
Hiss:	2 stycken.
Parkering:	Garageplatser 25 st.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak. Hatthylla och skåpinredning.
Kök:	Slät vit köksinredning. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd ovan diskbänk i laminat. Inbyggd kyl och frys alternativt inbyggd kyl/frys, induktionshäll, ugn, spiskåpa, mikrovågsugn, inbyggd diskmaskin. Vitmålade väggar och tak.
Dusch/WC:	Golvstående toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, duschvägg i glas samt duschdraperi, takdusch. Förberett för kombimaskin i 2RoK samt förberett för tvättmaskin och torktumlare ovan varandra i 3-5 RoK. Kakel på väggar och klinker på golv. Handdukhängare.
WC:	Golvstående toalettstol, tvättställ och spegel. Klinker på golv. Vitmålade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, skåpinredning.

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att vara nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen avser att förvärva en ekonomisk förening som i sin tur avser att förvärva ett aktiebolag vilket som enda tillgång kommer att inneha fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2. Efter förvärvet avses dubbla fusioner att genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång inneha 1 fastighet.

Föreningen avser att inom fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2 uppföra ett flerfamiljshus med totalt 71 bostadslägenheter.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling andelar, entreprenad, stämpelskatt, byggherrekostnader m.m.		
	270 955 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	270 955 000	71 011
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	213 730 000	56 013
Lån	57 225 000	14 997
Summa finansiering	270 955 000	71 011
Area upplåten med bostadsrätt		
Boarea	3 816 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 816 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
	0 kvm	
Totalarea	3 816 kvm	

1) Kronor per kvm boarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till ca 61 102 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre, förändras köpeskillingen för andelarna och därmed anskaffningskostnaden för föreningen i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 2,1 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	19 075 000	2 år	2,10%	400 575
Lån 2	19 075 000	3 år	2,10%	400 575
Lån 3	19 075 000	5 år	2,10%	400 575
Summa	57 225 000			1 201 725
Räntekostnad, år 1				1 201 725
Amortering, år 1				286 125
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 487 850

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan. I avvaktan på underhållsplan har upprättats avsätts 50 kr/kvm boarea i föreningens fastighet.

Summa fondavsättning, år 1

190 785

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	220 925 942 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	4 956 105 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

Summa driftskostnader

1 354 680

Nedanstående poster debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören.

Uppskattning av drift- och underhållskostnader för genomsnittslägenheten som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Post	Uppskattad kostnad/månad
- Hushållsel*	ca 400 kr
- TV/bredband/telefoni*	ca 300 kr
- Hemförsäkring*	ca 300 kr
- Avgift för garageplats**	ca 1000 kr ex moms
- Avgift för garageplats med elbilspladdare***	ca 1 200 kr ex moms

*) Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.

**) 1250 kr inkl moms, vilket är den kostnaden som medlem får betala

***) 1500 kr inkl moms, vilket är den kostnaden som medlem får betala

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	18 600 000
byggnad bostäder	82 000 000
mark lokal	419 000
byggnad lokal (garage)	1 987 000
Summa	103 006 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	24 060

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

24 060

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

3 057 375

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 759 378
Hysesintäkter garageuthyrning ¹⁾	251 917
Hysesintäkter förråd ²⁾	46 080

1) Hysesintäkterna är beräknade på 23 p-platser i garage á 1 000 kr/mån (exkl. moms) samt 2 p-platser i garage med laddare á 1 200 kr/mån (exkl. moms), med totalt 5 % vakansgrad.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 6 förråd á 800/mån per förråd med en vakansgrad om 20%.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 057 375
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 759 378	723
Hysesintäkter garageuthyrning	251 917	
Hysesintäkter förråd	46 080	
Summa intäkter	3 057 375	
Driftskostnader	1 354 680	355
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	24 060	
Avskrivningar	4 956 105	1299
Räntekostnader	1 201 725	
Summa kostnader	7 536 570	
Årets resultat	-4 479 195	
Avsättning underhållsfond	190 785	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 057 375	
Summa kostnader	-7 536 570	
Återföring avskrivningar	4 956 105	
Kassaflöde från löpande drift	476 910	125
Amorteringar	-286 125	75
Summa kassaflöde ²⁾	190 785	50

1) Kronor per kvm boarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PANORAMA I BREDÅNG 2

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ uteplats	Boarea (kvm) ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift ²⁾	Andelstal årsavgift %	Arsavgift	Månadsavgift
1	Ålgrytevägen	2-0801	Plan -2	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
2	Ålgrytevägen	2-0802	Plan -2	3	Balkong	55	2 216 000		1,4519%	40 063	3 339
3	Ålgrytevägen	2-0901	Plan -1	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
4	Ålgrytevägen	2-0902	Plan -1	3	Balkong	55	2 216 000		1,4519%	40 063	3 339
5	Ålgrytevägen	2-0903	Plan -1	2	Uteplats	46	1 832 000		1,2003%	33 121	2 760
6	Ålgrytevägen	2-1001	Plan 0	2	Uteplats	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
7	Ålgrytevägen	2-1002	Plan 0	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
8	Ålgrytevägen	2-1003	Plan 0	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
9	Ålgrytevägen	2-1004	Plan 0	5	Balkong	86	3 424 000		2,2434%	61 903	5 159
10	Ålgrytevägen	2-1101	Plan 1	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
11	Ålgrytevägen	2-1102	Plan 1	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
12	Ålgrytevägen	2-1103	Plan 1	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
13	Ålgrytevägen	2-1104	Plan 1	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
14	Ålgrytevägen	2-1105	Plan 1	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
15	Ålgrytevägen	2-1201	Plan 2	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
16	Ålgrytevägen	2-1202	Plan 2	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
17	Ålgrytevägen	2-1203	Plan 2	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
18	Ålgrytevägen	2-1204	Plan 2	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
19	Ålgrytevägen	2-1205	Plan 2	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
20	Ålgrytevägen	2-1301	Plan 3	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
21	Ålgrytevägen	2-1302	Plan 3	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
22	Ålgrytevägen	2-1303	Plan 3	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
23	Ålgrytevägen	2-1304	Plan 3	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
24	Ålgrytevägen	2-1305	Plan 3	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
25	Ålgrytevägen	2-1401	Plan 4	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
26	Ålgrytevägen	2-1402	Plan 4	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
27	Ålgrytevägen	2-1403	Plan 4	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
28	Ålgrytevägen	2-1404	Plan 4	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
29	Ålgrytevägen	2-1405	Plan 4	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
30	Ålgrytevägen	2-1501	Plan 5	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
31	Ålgrytevägen	2-1502	Plan 5	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PANORAMA I BREDÅNG 2

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ uteplats	Boarea (kvm) ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift ²⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
32	Ålgrytevägen	2-1503	Plan 5	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
33	Ålgrytevägen	2-1504	Plan 5	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
34	Ålgrytevägen	2-1505	Plan 5	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
35	Ålgrytevägen	2-1601	Plan 6	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
36	Ålgrytevägen	2-1602	Plan 6	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
37	Ålgrytevägen	2-1603	Plan 6	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
38	Ålgrytevägen	2-1604	Plan 6	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
39	Ålgrytevägen	2-1605	Plan 6	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
40	Ålgrytevägen	2-1701	Plan 7	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
41	Ålgrytevägen	2-1702	Plan 7	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
42	Ålgrytevägen	2-1703	Plan 7	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
43	Ålgrytevägen	2-1704	Plan 7	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
44	Ålgrytevägen	2-1705	Plan 7	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
45	Ålgrytevägen	2-1801	Plan 8	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
46	Ålgrytevägen	2-1802	Plan 8	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
47	Ålgrytevägen	2-1803	Plan 8	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
48	Ålgrytevägen	2-1804	Plan 8	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
49	Ålgrytevägen	2-1805	Plan 8	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
50	Ålgrytevägen	2-1901	Plan 9	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
51	Ålgrytevägen	2-1902	Plan 9	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
52	Ålgrytevägen	2-1903	Plan 9	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
53	Ålgrytevägen	2-1904	Plan 9	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
54	Ålgrytevägen	2-1905	Plan 9	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
55	Ålgrytevägen	2-2001	Plan 10	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
56	Ålgrytevägen	2-2002	Plan 10	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
57	Ålgrytevägen	2-2003	Plan 10	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
58	Ålgrytevägen	2-2004	Plan 10	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
59	Ålgrytevägen	2-2005	Plan 10	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
60	Ålgrytevägen	2-2101	Plan 11	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
61	Ålgrytevägen	2-2102	Plan 11	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
62	Ålgrytevägen	2-2103	Plan 11	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
63	Ålgrytevägen	2-2104	Plan 11	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
64	Ålgrytevägen	2-2105	Plan 11	4	Balkong	75	2 980 000		1,9525%	53 876	4 490
65	Ålgrytevägen	2-2201	Plan 12	3	Balkong	75	2 996 000		1,9629%	54 165	4 514

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PANORAMA I BREDÅNG 2

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ uteplats	Boarea (kvm) ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift ²⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
66	Ålgrytevägen	2-2202	Plan 12	2	Balkong	44	1 756 000		1,1505%	31 747	2 646
67	Ålgrytevägen	2-2203	Plan 12	1	Balkong	33	1 336 000		0,8753%	24 154	2 013
68	Ålgrytevägen	2-2204	Plan 12	3	Balkong	56	2 232 000		1,4624%	40 353	3 363
69	Ålgrytevägen	2-2205	Plan 12	5	Balkong	95	3 812 000		2,4976%	68 918	5 743
70	Ålgrytevägen	2-2301	Plan 13	3	Balkong	79	3 164 000		2,0730%	57 202	4 767
71	Ålgrytevägen	2-2302	Plan 13	3	Balkong	94	3 752 000		2,4583%	67 833	5 653
Summa						3 816	152 628 000	61 102 000	100,0000%	2 759 378	229 948

1) Angiven boarea (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till ca 61 102 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre, förändras köpeskillingen för andelarna och därmed anskaffningskostnaden för föreningen i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 759 378	2 814 565	2 870 857	2 928 274	2 986 839	3 046 576	3 363 666	3 713 759
Hysesintäkter garage	251 917	256 956	262 095	267 337	272 683	278 137	307 086	339 047
Hysesintäkter förråd	46 080	47 002	47 942	48 900	49 878	50 876	56 171	62 018
Summa intäkter	3 057 375	3 118 523	3 180 893	3 244 511	3 309 401	3 375 589	3 726 923	4 114 824
Driftskostnader	1 354 680	1 381 774	1 409 409	1 437 597	1 466 349	1 495 676	1 651 347	1 823 221
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	139 417
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garage	24 060	24 541	25 032	25 533	26 043	26 564	29 329	32 382
Avskrivningar	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105
Räntekostnader	1 201 725	1 195 716	1 189 708	1 183 699	1 177 691	1 171 682	1 141 639	1 111 596
Summa kostnader	7 536 570	7 558 136	7 580 254	7 602 934	7 626 188	7 650 027	7 778 420	8 062 720
Årets resultat	-4 479 195	-4 439 614	-4 399 361	-4 358 423	-4 316 787	-4 274 438	-4 051 497	-3 947 896
Avsättning underhållsfond	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 057 375	3 118 523	3 180 893	3 244 511	3 309 401	3 375 589	3 726 923	4 114 824
Summa kostnader	-7 536 570	-7 558 136	-7 580 254	-7 602 934	-7 626 188	-7 650 027	-7 778 420	-8 062 720
Återföring avskrivningar	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105	4 956 105
Kassaflöde från löpande drift	476 910	516 491	556 744	597 682	639 318	681 667	904 608	1 008 209
Amorteringar ²⁾	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125
Summa kassaflöde	190 785	230 366	270 619	311 557	353 193	395 542	618 483	722 084
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	190 785	421 151	691 770	1 003 327	1 356 520	3 772 473	7 342 491
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 146 890	5 146 890	5 146 890	5 146 890	5 146 890	5 146 890	5 146 890	5 146 890
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 759 378	2 814 565	2 870 857	2 928 274	2 986 839	3 046 576	3 363 666	3 713 759
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	738	752	767	783	798	882	973
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 331 628	3 383 954	3 437 384	3 491 940	3 547 644	3 604 520	3 907 304	4 243 090
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	873	887	901	915	930	945	1 024	1 112
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	150	149	148	148	147	146	142	139
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 903 878	3 953 343	4 003 912	4 055 606	4 108 449	4 162 464	4 450 941	4 772 422
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 023	1 036	1 049	1 063	1 077	1 091	1 166	1 251
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	300	298	297	295	294	292	285	277
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 759 378	2 825 373	2 893 012	2 962 338	3 033 394	3 106 226	3 498 675	3 964 955
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	740	758	776	795	814	917	1 039
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	35	66
Nettoutbetalningar +/-	0	10 807	22 155	34 064	46 555	59 650	135 009	251 196
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 759 378	2 836 180	2 915 383	2 997 070	3 081 325	3 168 238	3 646 010	4 252 719
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	743	764	785	808	830	956	1 115
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	74	141
Nettoutbetalningar +/-	0	21 615	44 527	68 796	94 485	121 661	282 344	538 960

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen daterad 2021-12-15 för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2, org.nummer 769636-0630, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Byggnationen har påbörjats.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kalkylen har handlingar genomgått enligt bilaga.

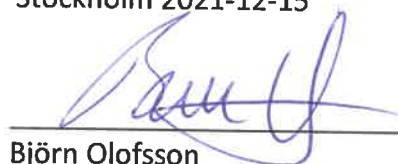
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Stockholm 2021-12-15


Sören Birkeland

Stockholm 2021-12-15


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i kostnadskalkyl för Brf Panorama i Bredäng, org nr 769636-0630

Vid intygsgivningen av kostnadskalkyl för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2021-12-13

Stadgar 2021-12-13

Fastighetsdatautdrag 2021-12-08

Finansieringsoffert från SBAB 2021-12-07

Beräkning av komponentavskrivning odaterad

Beräkning av taxeringsvärde odaterad

Driftkostnader, specifikation 2021-12-07

Aktuella renderingar, odaterat

Situationsplan 2020-11-17

Planer 2020-06-03

Sektioner 2020-06-03

Fasader 2020-06-03