

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Panorama Öst

769631-1328

Stockholm

Stockholm 7077-07-07

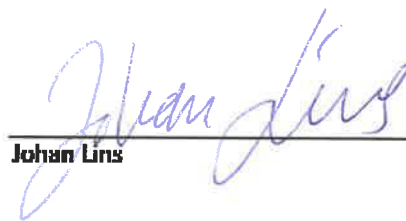
Bostadsrättsföreningen Panorama Öst



Ola Thored



Fredrik Brodin



Johan Lins

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
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	11
9. Känslighetsanalys år 1-6, 11-16	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Panorama Öst, org.nr. 769631-1328, som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-04 har enligt stadgarna, registrerade 2022-07-07, 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.

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

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna kommer ske etappvis och beräknas ske under kvartal 4 2023.

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. Kostnaderna är därmed endast beräknade och preliminära. Förändringar i det allmänna ränteläget, justerad inflation och andra kostnadsförändringar kan väsentligt påverka avgifterna i kostnadskalkylen.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Denna kostnadskalkyl förutsätter att fastighetsägaren momsregistreras.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vårfrugillet 4	
Adress:	Älgrytevägen 116, 118, Bredäng	
Fastighetens areal:	1 061	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 2 514	kvm
Antal bostadslägenheter:	56	st
Antal parkeringsplats utomhus:	3	st
Antal parkeringsplatser i garage:	17	st
Byggnadsår:	2020-2023	
Husets utformning:	Ett flerbostadshus om 10 våningar med garage.	
Miljömärkning:	Huset avses Svanenmärkas	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Parkering, officialservitut: förmån.
- 2) Fasadunderhåll, officialservitut: förmån.
- 3) Parkering, avtalsservitut: förmån.
- 4) Uteplatser, avtalsservitut: förmån.
- 5) Lägenhetsförråd, avtalsservitut: förmån.

Föreningens fastighet Stockholm Vårfrugillet 4 kommer att delta i nedanstående gemensamhetsanläggning.

GA:1 med ändamål ledningar, dagvattenmagasin, dagvattenhantering, gård och gångväg, cykelverkstad och cykelställ, miljörum och sopkasuner, lekplats och pergola.

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 på berg
Antal våningar:	10 vån
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Takbjälklag:	Takkassetter
Yttertak:	Papptäckning
Balkonger:	Betongplatta, perforerad plåtfront.
Fönster:	Aluminium/trä
Ytterdörr:	Stål

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Via 3 st underjordiska behållare på gård samt miljörum.
Teknikrum:	Placerat i entréplan.
Barnvagns-/rullstolsrum:	Placerat i entréplan.
Tvättutrymme:	Placerat i entréplan.
Förråd:	Placerat i lägenhet och/eller i grannfastighet.
Trapphus:	1 st.

Hiss:	1 st.
Parkering:	Garageplatser 17 st, 3 st utomhusplatser ovan mark.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till Stockholm Vattens kommunala VA-nät. Föreningen innehar ett abonnemang
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Radiatorsystem i bostäderna och allmänna utrymmen. Föreningen innehar ett abonemang.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
El:	3-fas till lägenheter. Separat debitering av el via undermätare.
TV/tele/bredband:	Fastigheten kommer att anslutas till fibernät.
Individuell mätning:	Förberett för mätning av tappvarmvattenförbrukning i flerbostadshusets lägenheter. Individuell mätning av el.
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 (förekommer ett undantag) samt förberett för tvättmaskin och torktumlare ovan varandra i 3-5 RoK. Kaker 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 är nyproduceras varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

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 FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen avser förvärva en ekonomisk förening som i sin tur avser förvärva ett aktiebolag vilket som enda tillgång kommer att inneha fastigheten Stockholm Vårfrugillet 4. Efter förvärvet avses dubbla fusioner genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång inneha fastigheten Stockholm Vårfrugillet 4.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra ett flerfamiljshus med totalt 56 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov och startbesked för den planerade byggnationen. Byggnationen är utförd till ca 60 %.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader, moms m.m.	171 110 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	171 110 000	68 074
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	140 300 000	55 816
Lån	30 810 000	12 257
Summa finansiering	171 110 000	68 074
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 514 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 514 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	0 kvm	
Totalarea	2 514 kvm	

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till ca 39 756 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre, förändras köpeskillingen för aktierna 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 3,5 %. 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 rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 270 000	3 mån	2,50%	256 750
Lån 2	10 270 000	2 år	4,00%	410 800
Lån 3	10 270 000	5 år	4,00%	410 800
Summa	30 810 000			1 078 350
Räntekostnad, år 1				1 078 350
Amortering, år 1				154 050
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 232 400

Fondavsättning

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

Summa fondavsättning, år 1

125 680

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 2,2 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning: 145 194 743

Avskrivningsbelopp: 3 257 202

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

1 308 626

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:

<u>Post</u>	<u>Uppskattad kostnad/månad</u>
- TV/bredband/telefoni ¹⁾	ca 500 kr
- Hemförsäkring ¹⁾	ca 350 kr
- hyra av parkeringsplats på mark ²⁾	ca 800 kr ex moms i månaden
- hyra av garageplats ³⁾	ca 1 000 kr ex moms i månaden
- hyra av garageplats med elbilsladdare ⁴⁾	ca 1 200 kr ex moms i månaden

1) Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.

2) 1 000 kr inkl moms, vilket är den kostnaden som medlem får betala.

3) 1 250 kr inkl moms, vilket är den kostnaden som medlem får betala.

4) 1 500 kr inkl moms, vilket är den kostnaden som medlem får betala.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	12 200 000
byggnad bostäder	54 000 000
Summa	66 200 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt lokaler	0
Fastighetsskatt garage	0
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

2 666 706

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 163 240
Årsavgifter hushållsel	289 626
Hysesintäkter garageplatser ¹⁾	187 920
Hysesintäkter p-platser på mark ²⁾	25 920

1) Hysesintäkterna är beräknade på 15 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 0 % vakansgrad med avdrag för parkeringsoperatörens arvode om 10 %.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 3 p-platser på mark á 800 kr/mån (exkl. moms) med 0 % vakansgrad med avdrag för parkeringsoperatörens arvode om 10 %.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 666 706**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 163 240	861
Årsavgifter hushållsel	289 626	115
Hysesintäkter garageplatser	187 920	
Hysesintäkter p-platser på mark	25 920	
Summa intäkter	2 666 706	
Driftskostnader	1 308 626	521
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	3 257 202	1296
Räntekostnader	1 078 350	
Summa kostnader	5 644 178	
Årets resultat	-2 977 472	
Avsättning underhållsfond	125 680	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 666 706	
Summa kostnader	-5 644 178	
Återföring avskrivningar	3 257 202	
Kassaflöde från löpande drift	279 730	111
Amorteringar	-154 050	61
Summa kassaflöde ²⁾	125 680	50

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	2 514 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 514 kvm

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

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

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lägenhets-nummer	Adress	Vån	Balkong/uteplats	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelseavgift ¹⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ²⁾
1	3-1001	Ålgrytevägen 118	Plan 0	Uteplats	2	45	1 796 000		1,7863%	38 642	3 220	5 174
2	3-1002	Ålgrytevägen 118	Plan 0	Uteplats	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
3	3-1003	Ålgrytevägen 118	Plan 0	Uteplats	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
4	3-1101	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
5	3-1102	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
6	3-1103	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
7	3-1104	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
8	3-1105	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
9	3-1106	Ålgrytevägen 118	Plan 1	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
10	3-1201	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
11	3-1202	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
12	3-1203	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
13	3-1204	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
14	3-1205	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
15	3-1206	Ålgrytevägen 118	Plan 2	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
16	3-1301	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
17	3-1302	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
18	3-1303	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
19	3-1304	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
20	3-1305	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
21	3-1306	Ålgrytevägen 118	Plan 3	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
22	3-1401	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
23	3-1402	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
24	3-1403	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
25	3-1404	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
26	3-1405	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
27	3-1406	Ålgrytevägen 118	Plan 4	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
28	3-1501	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
29	3-1502	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
30	3-1503	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
31	3-1504	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
32	3-1505	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
33	3-1506	Ålgrytevägen 118	Plan 5	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
34	3-1601	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
35	3-1602	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
36	3-1603	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848

Lghnr	Lägenhets-nummer	Adress	Vån	Balkong/ uteplats	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ²⁾
37	3-1604	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
38	3-1605	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
39	3-1606	Ålgrytevägen 118	Plan 6	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
40	3-1701	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
41	3-1702	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
42	3-1703	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
43	3-1704	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
44	3-1705	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
45	3-1706	Ålgrytevägen 118	Plan 7	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
46	3-1801	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
47	3-1802	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
48	3-1803	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	1	33	1 336 000		1,3288%	28 745	2 395	3 848
49	3-1804	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
50	3-1805	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
51	3-1806	Ålgrytevägen 118	Plan 8	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
52	3-1901	Ålgrytevägen 118	Plan 9	Balkong	3	56	2 232 000		2,2199%	48 022	4 002	6 429
53	3-1902	Ålgrytevägen 118	Plan 9	Balkong	3	75	3 016 000		2,9997%	64 890	5 408	8 688
54	3-1903	Ålgrytevägen 118	Plan 9	Balkong	2	59	2 360 000		2,3472%	50 776	4 231	6 798
55	3-1904	Ålgrytevägen 118	Plan 9	Balkong	2	44	1 756 000		1,7465%	37 781	3 148	5 058
56	3-1905	Ålgrytevägen 118	Plan 9	Balkong	1	32	1 264 000		1,2572%	27 195	2 266	3 641
Summa						2 514	100 544 000	39 756 000	100,0000%	2 163 240	180 270	289 626

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammanlagt uppskattats till 39 756 000 kronor. För det fall upplåtelseavgifterna blir lägre eller högre, förändras köpeskillingen för aktierna för föreningens i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

2) Föreningen kommer ta ut en årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Övan anges en uppskattad normalförbrukning inklusive moms.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 163 240	2 206 505	2 250 635	2 295 648	2 341 561	2 388 392	2 636 977	2 911 436
Årsavgifter hushållsel	289 626	295 419	301 327	307 353	313 500	319 771	353 052	389 798
Hyresintäkter garageplatser	187 920	191 678	195 512	199 422	203 411	207 479	229 073	252 916
Hyresintäkter p-platser på mark	25 920	26 438	26 967	27 507	28 057	28 618	31 596	34 885
Summa intäkter	2 666 706	2 720 040	2 774 441	2 829 930	2 886 528	2 944 259	3 250 700	3 589 035
Driftskostnader	1 308 626	1 334 799	1 361 494	1 388 724	1 416 499	1 444 829	1 595 208	1 761 238
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	114 485
Avskrivningar	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202
Räntekostnader	1 078 350	1 074 499	1 070 648	1 066 796	1 062 945	1 059 094	1 039 838	1 020 581
Summa kostnader	5 644 178	5 666 499	5 689 344	5 712 723	5 736 646	5 761 125	5 892 247	6 153 506
Årets resultat	-2 977 472	-2 946 459	-2 914 903	-2 882 793	-2 850 118	-2 816 866	-2 641 548	-2 564 471
Avsättning underhållsfond	125 680	125 680	125 680	125 680	125 680	125 680	125 680	125 680
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 666 706	2 720 040	2 774 441	2 829 930	2 886 528	2 944 259	3 250 700	3 589 035
Summa kostnader	-5 644 178	-5 666 499	-5 689 344	-5 712 723	-5 736 646	-5 761 125	-5 892 247	-6 153 506
Återföring avskrivningar	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202	3 257 202
Kassaflöde från löpande drift	279 730	310 743	342 299	374 409	407 084	440 336	615 654	692 731
Amorteringar	-154 050	-154 050	-154 050	-154 050	-154 050	-154 050	-154 050	-154 050
Summa kassaflöde	125 680	156 693	188 249	220 359	253 034	286 286	461 604	538 681
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	125 680	282 373	470 622	690 981	944 015	2 719 903	5 404 225
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 382 882	3 382 882	3 382 882	3 382 882	3 382 882	3 382 882	3 382 882	3 382 882
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 514	2 514	2 514	2 514	2 514	2 514	2 514	2 514

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.

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	2 452 866	2 501 923	2 551 962	2 603 001	2 655 061	2 708 162	2 990 030	3 301 235
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	976	995	1 015	1 036	1 056	1 077	1 190	1 313
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 760 966	2 808 483	2 856 981	2 906 480	2 956 999	3 008 560	3 282 725	3 586 227
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 098	1 117	1 137	1 156	1 176	1 197	1 306	1 427
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	123	122	121	121	120	120	116	113
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 069 066	3 115 042	3 162 000	3 209 958	3 258 937	3 308 957	3 575 420	3 871 220
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 221	1 239	1 258	1 277	1 297	1 316	1 422	1 540
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	245	244	243	241	240	239	233	227
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 452 866	2 512 871	2 574 405	2 637 508	2 702 221	2 768 587	3 126 793	3 546 245
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	976	1 000	1 024	1 049	1 075	1 101	1 244	1 411
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	9	14	19	24	54	97
Nettoutbetalningar +/-	0	10 948	22 443	34 507	47 160	60 425	136 763	245 010
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 452 866	2 523 819	2 597 067	2 672 691	2 750 774	2 831 405	3 276 043	3 832 104
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	976	1 004	1 033	1 063	1 094	1 126	1 303	1 525
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	9	18	28	38	49	114	211
Nettoutbetalningar +/-	0	21 896	45 105	69 690	95 713	123 242	286 013	530 869

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen daterad 2022-07-07 för Bostadsrättsföreningen Panorama Öst, org.nummer 769631-1328, 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

Stockholm

Sören Birkeland

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 Öst, org nr 769631-1328

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

Registreringsbevis 2022-07-07
Stadgar 2022-07-07
Fastighetsdatautdrag 2022-06-08
Finansieringsoffert från SBAB 2022-06-20
Beräkning av komponentavskrivning 2022-05-17
Beräkning av taxeringsvärde odaterad
Driftkostnader, specifikation 2022-06-21, jämte underlag
Aktuella renderingar, odaterat
Situationsplan 2022-01-28
Planer 2022-02-28
Sektioner 2020-12-22
Fasader 2020-12-22

Följande handlingar har undertecknats den 8 juli 2022



Kostnads kalkyl Panorama Öst.pdf
(652834 byte)
SHA-512: c5462ccdba139410c5a881d6f6994bdfb330a
c8a565c5a3a1929ad2b81225de0711f36507675547b571
abc359a895359ea16a4d3fcd1b4f75935558e4459646

Underskrifter

2022-07-08 10:01:03 (CET)



Sören Elon Elias Birkeland

soren@advokatbirkeland.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-07 19:42:11 (CET)



Björn Erik Olofsson

bjorn@vattentornshuset.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnads kalkyl Panorama Öst

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6fc12009bf437537c11810edc6319f4eb1698a681bd69d11823d507a26712f832700f9eccccb96acc9bfc934196c19422b71f8bda8193c919f12437c040fda



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holliändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.