



Kostnadskalkyl för:

BRF Solhöjden Utsikt

Tumba • Botkyrka kommun

Denna kostnadskalkyl är upprättad av styrelsen i BRF Solhöjden Utsikt med biträde av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad.....	4
Försäkring	4
Tidpunkt för tecknande av förhandsavtal och inflytt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	7
Förvärvskostnad	7
Finansieringsplan	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	7
4. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....	9
Amorteringar och extra avsättningar	9
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar.....	9
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
Uppskattade kostnader utöver årsavgift.....	11
7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	13
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

BRF Solhöjden Utsikt

org: nr 769635-6281

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BRF Solhöjden Utsikt (org: nr 769635-6281) som registrerades 2017-11-14 i Stockholms län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den preliminära kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av kostnadskalkylen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en del av fastighet, Botkyrka Jupiter 1. Fastigheten kommer att få en egen fastighetsbeteckning. Fastigheten kommer att innehålla totalt 23 lägenheter vilka är under uppförande 2019. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att tillträda fastigheten under 2019 genom förvärv av aktiebolag.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets eget kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Entreprenad

Vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande inleds projektering och uppförande av 23 lägenheter på fastigheten. För detta ändamål tecknar föreningen avtal om totalentreprenad.

Försäkring

Under entreprenörtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för tecknande av förhandsavtal och inflytt

Tecknande av förhandsavtal beräknas att ske från första kvartalet 2019.

För det fall föreningen ska ta emot förskott i samband med tecknandet av förhandsavtal kommer säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5 § Bostadsrättslagen att ställas.

Upplåtelseavtal kommer att tecknas när föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och föreningens slutliga kostnad är känd.

Inflyttning bedöms starta mellan fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020. Föreningens banklån kommer att vara fullt utbetalt först efter färdigställande av det sista huset.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering (beräknat taxeringsvärde) för småhus kommer taxeringsvärdet att uppgå till 47 080 000 kr (varav byggnad 33 464 000 kr och mark 13 616 000 kr). Idag är fastigheten typkod 210.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas med 23 radhus och parkeringsplatser.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Botkyrka i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tågstation nära fastigheten.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Botkyrka Jupiter 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan, akt 0127-P04/0827, 2004-08-27
Tomtareal	Beräknad till 5 900 kvm
Area:	Bostäder: 2 680 kvm
Lägenheter	23 st
Byggnadsutformning	Radhus
Byggnadsår	2019
Typkod	210

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Gemensam parkering (ca 10 platser), lekplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä

Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fasad	Trä
Fönster	Aluminiumbeklädda fönster
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Gips med träskiva bakom, målade
Invändiga tak	Gips, målade
Golv	Parkett
Köksinredning	Kökssnickerier med laminatbänkskiva, rostfria vitvaror såsom kyl/frys, induktionshäll med fläkt, mikrovågsugn och varmluftsugn samt integrerad diskmaskin, målade väggar och tak.
Badrum & wc	Kakel/klinker, kommod och tvättställ med spegel, Led-belysning samt spotlights.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2019 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om ca 40 kr/kvm. På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna kostnadskalkyl tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning. Inredningsdetaljer enligt denna kostnadskalkyl kan komma att ändras utifrån önskemål från framtida förvärvare.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

Om entreprenadkostnaden eller projektkostnader skulle överstiga nedan angivna belopp kommer köpeskillingen för aktierna att reduceras i motsvarande mån.

Nedan angiven totalsumma avser den preliminära kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Fastighet, aktier, 104 155 320 kr
byggentreprenad samt
projektkostnader ¹

Kassa 50 000 kr

Preliminär kostnad: 104 205 320 kr

¹⁾ Anskaffningskostnaden är huvudsakligen fördelad på Byggentreprenad, Fastighetsförvärf via bolag och projektkostnader, innefattandes bland annat lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkringar och garantier, bygglovs-kostnader, gatuanslutningar. Skulle någon av kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån.

Markförvärf, 7 645 159 kr. Pantbrev, 8 732 kr. Lagfartskostnader, 345 000 kr. Entreprenad, 47 219 000 kr. Markarbete, 4 297 197 kr. Räntor BK, 2 200 000 kr. Försäljningspris aktier, 42 440 232 kr. Dessa kostnader summerar till 104 155 320 kr vilket tillsammans med föreningens kassa är den preliminära kostnaden föreningen har.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	10 170 706 kr	2,10%	213 585 kr	113 008 kr
Banklån 2 (3-5 år)	10 170 706 kr	2,35%	239 012 kr	113 008 kr
Banklån 3 (5-7 år)	10 478 909 kr	2,60%	272 452 kr	116 432 kr
Summa banklån	30 820 320 kr		725 048 kr	342 448 kr
Medlemsinsatser	73 385 000 kr			
Summa finansiering	104 205 320 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Kredittid är lika med löptid. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 175 144 kr.

4. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	725 048 kr	
Avskrivning	740 681 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	1 465 729 kr	
Driftskostnader		
Administration	25 000 kr	
Försäkring	45 000 kr	
Värme ¹⁾	0 kr	
Fastighets-el	0 kr	
V/A ²⁾	0 kr	
Skötsel	10 000 kr	
Reparationer	10 000 kr	
Renhållning	27 500 kr	
Städning	0 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Summa driftskost.	127 500 kr	48 kr/kvm (boa)
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt ³⁾	0 kr	
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	1 593 229 kr	
Föreningens intäkter		
Delsumma intäkter	0 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 302 196 kr	486 kr/kvm
Totala intäkter	1 302 196 kr	
Årets resultat	-291 033 kr	
Avsättning till underhållsfond	107 200 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 302 196 kr	
Summa kostnader	-1 593 229 kr	
Återföring avskrivningar	740 681 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	449 648 kr	168 kr/kvm
Amorteringar	-342 448 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	107 200 kr	
Ytor		
Bostadsarea	2 680 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 680 kvm	

- 1) Värme betalas av respektive bostadsrättsinnehavare
- 2) Kostnad för VA debiteras respektive bostadsrättsinnehavare
- 3) Enligt regler vid nyproduktion av fastigheter är fastigheterna befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen viktad genomsnittsränta 2,35% enligt bankoffert. Inflationsantagande: 2%. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1–31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Extra amorteringar görs i samband med upplåtelse av ytterligare bostadsrätter.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 127 kr/mån för genomsnittslägenheten på 117 kvm. Detta baserat på föreningens genomsnittsränta om 2,35%.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig redovisningsmässig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet.

5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad nivå på nettoavgift	1 302 196	1 298 834	1 295 565	1 292 393	1 289 318	1 286 343	1 273 033	1 262 530
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 610 399	1 603 612	1 596 920	1 590 323	1 583 823	1 577 424	1 546 991	1 519 366
+2%	1 918 602	1 908 391	1 898 274	1 888 253	1 878 329	1 868 505	1 820 950	1 776 202
-1%	993 992	994 055	994 211	994 463	994 813	995 262	999 074	1 005 694
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 304 543	1 301 228	1 298 007	1 294 884	1 291 859	1 288 934	1 275 894	1 265 689
2%	1 306 890	1 303 621	1 300 449	1 297 374	1 294 399	1 291 526	1 278 755	1 268 847
-1%	1 299 849	1 296 440	1 293 124	1 289 902	1 286 778	1 283 752	1 270 172	1 259 371

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

ID Lgh	Yta	Insats	Andels tal	Månadsavgift	Årsavgift
Hus 1	120,0 m ²	3 095 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 2	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 3	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 4	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 5	120,0 m ²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 6	120,0 m ²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 7	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 8	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 9	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 10	120,0 m ²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 31	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 32	120,0 m ²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 33	120,0 m ²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 34	120,0 m ²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 35	120,0 m ²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 48	110,0 m ²	3 195 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 49	110,0 m ²	3 095 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 50	110,0 m ²	3 095 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 51	110,0 m ²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 52	110,0 m ²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 53	110,0 m ²	3 145 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 54	110,0 m ²	3 145 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 55	110,0 m ²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
2 680	73 385 000 kr	100%		108 516 kr	1 302 196 kr

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar all yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel och för tv/bredband/telefoni. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme. Kostnader för VA kommer att debiteras respektive bostadsrättsinnehavare.

För uppskattning av kostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. För beräkning av energikostnader (värme och hushållsel) används Energimyndighetens energikalkyl för hushåll om fyra personer. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet mm och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin energikalkyl.

Genomsnittslägenhet		110-120 kvm
Uppskattad årskostnad värme		Ca 7 – 9 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel		Ca 7 – 8 000 kr
Uppskattad VA		Ca 4 000 kr
Årskostnad tv/bredband/telefoni		Ca 7 200 kr
Bedömd månadskostnad i genomsnitt		2 225 kr

7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

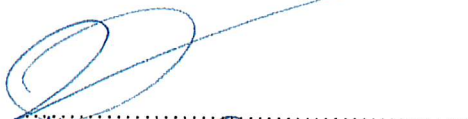
Genomsnittslägenhet 117 kvm	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	104 155 320 kr	38 864 kr
Föreningens grundbelåning	30 820 320 kr	11 500 kr
Insats/upplåtelseavgift	73 385 000 kr	27 382 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	127 500 kr	48 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 302 196 kr	486 kr
Avsättning till underhållsfond inkl amortering år 1	449 648 kr	168 kr
Avsättning till underhållsfond	107 200 kr	40 kr

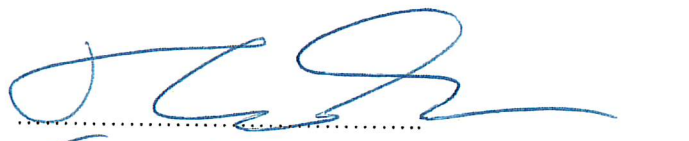
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i kostnadskalkylen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, kostnad för bredband, kostnad för vatten via individuell mätning samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Botkyrka den: 19 / 03. - 2019

BRF Solhöjden Utsikt


Mikael Touma


TIM SOLENBERG NORRMAN


Ahila Furum

Intyg kostnadskalkyl

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt med organisationsnummer 769635-6281. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 23 st bostäder som alla kommer att upplåtas med bostadsrätt och bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen.

De beräkningar som är gjorda i planen är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som ekonomiskt hållbar. Bostadsrätterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter.

Föreningen har i kostnadskalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande driftskostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande driftskostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens kostnader. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, de boende ansvarar för det inre underhållet och föreningen amorterar på låneskulden, bedömer vi kostnadskalkylen som hållbar.

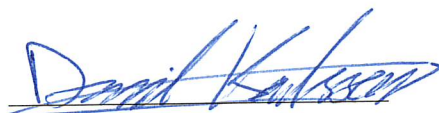
Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vår bedömning baseras på att marken förvärvas enligt ett överenskommet värde om 50 135 391 kr och att entreprenaden utförs till ett överenskommet pris om 51 516 197 kr.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

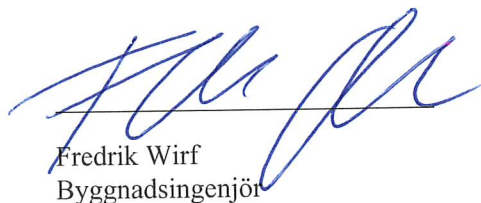
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl daterad 2019-03-19.
- Stadgar för Brf Solhöjden Utsikt.
- Registreringsbevis för Brf Solhöjden Utsikt.
- Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Paradoumo & Partners AB och Brf Solhöjden Utsikt.
- Entreprenadkontrakt mellan Paradoumo Byggstyrning AB och Brf Solhöjden Utsikt.
- Situationsplan och ritningar.
- Bygglov.
- Offert gällande finansiering.
- Offert gällande fastighetsförsäkring, administrativ förvaltning och skötsel

Linköping 2019-03-26



Daniel Karlsson
Civilekonom



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Intygsgivarna omfattas av en ansvarsförsäkring och är av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.