

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

769636-0622

Stockholms kommun

Stockholm 2021-04-27

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng



Robert Ström



Johan Lins



Fredrik Brodin

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
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, org.nr. 769636-0622, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-12 har enligt stadgarna, registrerade 2021-04-16, 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 förvärva ekonomiska föreningar som i sin tur avser att förvärva ett eller flera aktiebolag vilka som enda tillgång kommer att innehålla en av fastigheterna Stockholm Vårfrugillet 2, Vårfrugillet 3 respektive Vårfrugillet 4. Efter förvärvet avses dubbla fusioner att genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång innehålla 1-3 fastigheter. På fastigheterna uppförs tre flerbostadshus, ett på vardera fastighet, om totalt 199 bostadsrättslägenheter samt ett garage mellan husen. Vårfrugillet 2 omfattar 71 stycken lägenheter, Vårfrugillet 3 omfattar 72 stycken lägenheter och Vårfrugillet 4 omfattar 56.

Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske etappvis. I Etapp 1 beräknas upplåtelse och tillträde ske mellan kvartal 4 2022 och kvartal 1 2023. För etapp 2 och 3 beräknas upplåtelse och tillträde ske mellan kvartal 1 2023 och kvartal 4 2023.

Fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3 beskrivs i denna kostnadskalkyl.

Etapp 1 som avser fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3 (Panorama väst) och preliminärt 72 lägenheter kommer att säljas i en första omgång. Om det föreligger ett stort intresse att förvärva bostadsrätt och många tecknar förhandsavtal, avser föreningen att förvärva ytterligare en eller flera fastigheter på sätt som beskrivs ovan. I förekommande fall kommer ny kostnadskalkyl tas fram. Etapp 2 eller etapp 3 kan komma att avvaktas och/eller ägas av andra fastighetsägare.

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).

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

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 driftkostnader 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 3	
Adress:	Ålgrytevägen, Bredäng	
Fastighetens areal:	1 349	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 886	kvm
Antal bostadslägenheter:	72	st
Antal parkeringsplatser utomhus:	5	st
Antal parkeringsplatser i garage: ¹	20	st
Byggnadsår:	2020-2023	
Husets utformning:	Flerbostadshus	

1) Belägna i annan fastighet, nyttjas med servitut. Gällande servitut omfattar i dag 14 p-platser. Ytterligare servitutsavtal ska tecknas.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Parkering, officiälservitut: Förmån.
- 2) Fasadunderhåll, officiälservitut: Förmån.

Fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3 har med servitut, rätt att använda 14 st parkeringsplatser i underjordiskt garage samt tillträde till parkeringsplatserna.

Utöver dessa 14 parkeringsplatser i underjordiskt garage, kommer 5 st parkeringsplatser finnas på den egna fastigheten.

Föreningen avser att försöka ändra servitutet avseende parkering i underjordiskt garage så att antal platser utökas och omfattar 20 st parkeringsplatser istället för 14 st.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på berg.
Antal våningar:	16 vån.
Stomme:	Betong och stål.
Fasad:	Puts.
Takbjälklag:	Takkasett.
Yttertak:	Papp.
Balkonger:	Betongplatta, perforerad plåtfront.
Fönster:	Aluminium/trä.
Ytterdörr:	Stål.

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 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 källarplan.

Trapphus:	1
Hiss:	2
Parkering:	Utomhusplatser ovan mark, 5 st. Garageplatser med servitut, 20 st.

Beskrivning av bostadslägenheter

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.
Dusch/WC:	Golvstående toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, duschvägg i glas samt duschdrapperi, 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. Handdukshängare.
Gäst-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 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 ekonomiska föreningar som i sin tur avser att förvärva ett eller flera aktiebolag vilka som enda tillgång kommer att innehålla en av fastigheterna Stockholm Vårfrugillet 2, Vårfrugillet 3 respektive Vårfrugillet 4. Efter förvärvet avses dubbla fusioner att genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång innehålla 1-3 fastigheter.

Etapp 1 som avser fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3 (Panorama väst) och preliminärt 72 lägenheter kommer att säljas i en första omgång. Om det föreligger ett stort intresse att förvärva bostadsrätt och många tecknar förhandsavtal, avser föreningen att förvärva ytterligare en eller flera fastigheter på sätt som beskrivs ovan. I förekommande fall kommer ny kostnads kalkyl tas fram. Etapp 2 eller etapp 3 kan komma att avvaktas och/eller ägas av andra fastighetsägare.

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 Stockholm Vårfrugillet 3 uppföra ett flerfamiljshus med totalt ca 72 bostadslägenheter.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnads kalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen av samtliga etapper.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier, andelar och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Summa beräknad anskaffningskostnad	272 180 000	70 041
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	213 905 000	55 045
Lån	58 275 000	14 996
Summa finansiering	272 180 000	70 041
Area upplåten med bostadsrätt		
Boarea	3 886 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 886 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	0 kvm	
Totalarea	3 886 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 58 465 000 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 räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. 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	19 425 000	2 år	2,10%	407 925
Lån 2	19 425 000	3 år	2,10%	407 925
Lån 3	19 425 000	5 år	2,10%	407 925
Summa	58 275 000			1 223 775
Räntekostnad, år 1				1 223 775
Amortering, år 1				291 375
Likviditets-/räntereserv				0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 515 150

Fondavsättning

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

Summa fondavsättning, år 1 **194 300**

Avskrivningar

Föreningen ska 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 har beräknat ett totalt avskrivningsunderlag enligt nedan och bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	158 590 401
Avskrivningsbelopp:	3 557 711

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

1 379 530

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>
- Hushållsel*	ca 300 kr
- TV/bredband/telefoni*	ca 300 kr
- Hemförsäkring	ca 200 kr
- hyra av parkeringsplats på mark	ca 850 kr
- hyra av garageplats	ca 1 000 kr ex moms i månaden
- hyra av garageplats med elbilsladdare	ca 1 200 kr ex moms i månaden

**) Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.*

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	16 000 000
byggnad bostäder	62 000 000
Summa	78 000 000

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

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	0

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0
---	----------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	3 088 980
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 807 970
Hysesintäkter parkering ¹⁾	281 010

1) Hysesintäkterna är beräknade på 5 st p-platser på mark á 850 kr/mån, 18 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.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 088 980
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 807 970	723
Hysesintäkter p-platser	281 010	
Summa intäkter	3 088 980	
Driftskostnader	1 379 530	355
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	0	
Fastighetsskatt garage	0	
Avskrivningar	3 557 711	916
Räntekostnader	1 223 775	
Summa kostnader	6 161 016	
Årets resultat	-3 072 036	
Avsättning underhållsfond	194 300	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 088 980	
Summa kostnader	-6 161 016	
Återföring avskrivningar	3 557 711	
Kassaflöde från löpande drift	485 675	125
Amorteringar	-291 375	75
Summa kassaflöde ²⁾	194 300	50
Area upplåten med bostadsrätt		
Boarea	3 886 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 886 kvm	

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

REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ Uteplats	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1	Ålgrytevägen	1-0801	Plan -1	3	Uteplats	63	2 520 000		1,6212%	45 523	3 794
2	Ålgrytevägen	1-0901	Plan 0	2	Uteplats	36	1 424 000		0,9161%	25 724	2 144
3	Ålgrytevägen	1-0902	Plan 0	1	Uteplats	32	1 268 000		0,8157%	22 906	1 909
4	Ålgrytevägen	1-0903	Plan 0	2	Uteplats	43	1 712 000		1,1014%	30 927	2 577
5	Ålgrytevägen	1-0904	Plan 0	5	Balkong	86	3 436 000		2,2105%	62 070	5 173
6	Ålgrytevägen	1-1001	Plan 1	2	Uteplats	44	1 768 000		1,1374%	31 938	2 662
7	Ålgrytevägen	1-1002	Plan 1	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
8	Ålgrytevägen	1-1003	Plan 1	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
9	Ålgrytevägen	1-1004	Plan 1	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
10	Ålgrytevägen	1-1005	Plan 1	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
11	Ålgrytevägen	1-1101	Plan 2	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
12	Ålgrytevägen	1-1102	Plan 2	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
13	Ålgrytevägen	1-1103	Plan 2	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
14	Ålgrytevägen	1-1104	Plan 2	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
15	Ålgrytevägen	1-1105	Plan 2	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
16	Ålgrytevägen	1-1201	Plan 3	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
17	Ålgrytevägen	1-1202	Plan 3	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
18	Ålgrytevägen	1-1203	Plan 3	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
19	Ålgrytevägen	1-1204	Plan 3	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
20	Ålgrytevägen	1-1205	Plan 3	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
21	Ålgrytevägen	1-1301	Plan 4	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
22	Ålgrytevägen	1-1302	Plan 4	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
23	Ålgrytevägen	1-1303	Plan 4	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
24	Ålgrytevägen	1-1304	Plan 4	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
25	Ålgrytevägen	1-1305	Plan 4	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
26	Ålgrytevägen	1-1401	Plan 5	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
27	Ålgrytevägen	1-1402	Plan 5	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
28	Ålgrytevägen	1-1403	Plan 5	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
29	Ålgrytevägen	1-1404	Plan 5	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
30	Ålgrytevägen	1-1405	Plan 5	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
31	Ålgrytevägen	1-1501	Plan 6	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
32	Ålgrytevägen	1-1502	Plan 6	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
33	Ålgrytevägen	1-1503	Plan 6	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PANORAMA I BREDÅNG

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ Uteplats	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
34	Ålgrytevägen	1-1504	Plan 6	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
35	Ålgrytevägen	1-1505	Plan 6	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
36	Ålgrytevägen	1-1601	Plan 7	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
37	Ålgrytevägen	1-1602	Plan 7	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
38	Ålgrytevägen	1-1603	Plan 7	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
39	Ålgrytevägen	1-1604	Plan 7	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
40	Ålgrytevägen	1-1605	Plan 7	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
41	Ålgrytevägen	1-1701	Plan 8	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
42	Ålgrytevägen	1-1702	Plan 8	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
43	Ålgrytevägen	1-1703	Plan 8	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
44	Ålgrytevägen	1-1704	Plan 8	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
45	Ålgrytevägen	1-1705	Plan 8	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
46	Ålgrytevägen	1-1801	Plan 9	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
47	Ålgrytevägen	1-1802	Plan 9	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
48	Ålgrytevägen	1-1803	Plan 9	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
49	Ålgrytevägen	1-1804	Plan 9	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
50	Ålgrytevägen	1-1805	Plan 9	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
51	Ålgrytevägen	1-1901	Plan 10	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
52	Ålgrytevägen	1-1902	Plan 10	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
53	Ålgrytevägen	1-1903	Plan 10	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
54	Ålgrytevägen	1-1904	Plan 10	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
55	Ålgrytevägen	1-1905	Plan 10	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
56	Ålgrytevägen	1-2001	Plan 11	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
57	Ålgrytevägen	1-2002	Plan 11	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
58	Ålgrytevägen	1-2003	Plan 11	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
59	Ålgrytevägen	1-2004	Plan 11	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
60	Ålgrytevägen	1-2005	Plan 11	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
61	Ålgrytevägen	1-2101	Plan 12	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
62	Ålgrytevägen	1-2102	Plan 12	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
63	Ålgrytevägen	1-2103	Plan 12	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
64	Ålgrytevägen	1-2104	Plan 12	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
65	Ålgrytevägen	1-2105	Plan 12	4	Balkong	75	2 988 000		1,9223%	53 977	4 498
66	Ålgrytevägen	1-2201	Plan 13	3	Balkong	75	2 996 000		1,9274%	54 122	4 510
67	Ålgrytevägen	1-2202	Plan 13	3	Balkong	56	2 232 000		1,4359%	40 320	3 360
68	Ålgrytevägen	1-2203	Plan 13	1	Balkong	33	1 336 000		0,8595%	24 134	2 011
69	Ålgrytevägen	1-2204	Plan 13	2	Balkong	44	1 756 000		1,1297%	31 722	2 643
70	Ålgrytevägen	1-2205	Plan 13	5	Balkong	96	3 820 000		2,4575%	69 007	5 751

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PANORAMA I BREDÅNG

Lgh	Adress	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Balkong/ Uteplats	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
71	Ålgrytevägen	1-2301	Plan 14	3	Balkong	95	3 812 000		2,4524%	68 862	5 739
72	Ålgrytevägen	1-2302	Plan 14	3	Balkong	77	3 064 000		1,9712%	55 350	4 613
Summa						3 886	155 440 000	58 465 000	100,0000%	2 807 970	233 998

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 58 465 000 kronor. Upplåtelseavgiften för varje enskild lägenhet kommer att specificeras och framgå av förhandsavtal och ekonomisk plan.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 807 970	2 864 129	2 921 412	2 979 840	3 039 437	3 100 226	3 422 900	3 779 158
Hysesintäkter parkering	281 010	286 630	292 363	298 210	304 174	310 258	342 550	378 202
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 088 980	3 150 760	3 213 775	3 278 050	3 343 611	3 410 484	3 765 449	4 157 360
Driftskostnader	1 379 530	1 407 121	1 435 263	1 463 968	1 493 248	1 523 113	1 681 639	1 856 666
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	141 381
Avskrivningar	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711
Räntekostnader	1 223 775	1 217 656	1 211 537	1 205 418	1 199 300	1 193 181	1 162 586	1 131 992
Summa kostnader	6 161 016	6 182 488	6 204 511	6 227 098	6 250 258	6 274 004	6 401 937	6 687 749
Årets resultat	-3 072 036	-3 031 728	-2 990 736	-2 949 047	-2 906 647	-2 863 521	-2 636 487	-2 530 389
Avsättning underhållsfond	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 088 980	3 150 760	3 213 775	3 278 050	3 343 611	3 410 484	3 765 449	4 157 360
Summa kostnader	-6 161 016	-6 182 488	-6 204 511	-6 227 098	-6 250 258	-6 274 004	-6 401 937	-6 687 749
Återföring avskrivningar	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711	3 557 711
Kassaflöde från löpande drift	485 675	525 983	566 975	608 664	651 064	694 190	921 224	1 027 322
Amorteringar	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375
Summa kassaflöde	194 300	234 608	275 600	317 289	359 689	402 815	629 849	735 947
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	194 300	428 908	704 507	1 021 796	1 381 485	3 841 850	7 477 463
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 752 011	3 752 011	3 752 011	3 752 011	3 752 011	3 752 011	3 752 011	3 752 011
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)	3 886	3 886	3 886	3 886	3 886	3 886	3 886	3 886

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	2 807 970	2 864 129	2 921 412	2 979 840	3 039 437	3 100 226	3 422 900	3 779 158
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	737	752	767	782	798	881	973
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 390 720	3 443 966	3 498 334	3 553 849	3 610 532	3 668 407	3 976 512	4 318 202
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	873	886	900	915	929	944	1 023	1 111
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	3 973 470	4 023 802	4 075 257	4 127 858	4 181 627	4 236 588	4 530 125	4 857 245
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 023	1 035	1 049	1 062	1 076	1 090	1 166	1 250
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	2 807 970	2 875 115	2 943 932	3 014 464	3 086 758	3 160 857	3 560 129	4 034 434
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	740	758	776	794	813	916	1 038
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	35	66
Nettoutbetalningar +/-	0	10 985	22 520	34 624	47 321	60 631	137 229	255 276
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 807 970	2 886 100	2 966 671	3 049 768	3 135 477	3 223 888	3 709 888	4 326 872
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	723	743	763	785	807	830	955	1 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	74	141
Nettoutbetalningar +/-	0	21 970	45 259	69 927	96 040	123 663	286 988	547 714

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen daterad 2021-04-20 för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng, org.nummer 769636-0622, 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 2021-04-27


Sören Birkeland

Stockholm 2021-04-27


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 769636-0622

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

Registreringsbevis 2021-04-16

Stadgar 2021-04-16

Fastighetsdatautdrag 2021-03-18

Finansieringsoffert från SBAB 2021-04 -23

Beräkning av komponentavskrivning 2021-03-01

Beräkning av taxeringsvärde 2021-04-07

Driftkostnader, specifikation 2021-03-15

Aktuella renderingar, odaterat

Situationsplan 2020-11-17

Beviljat bygglov 2020-10-14

Planer

Fasader