

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

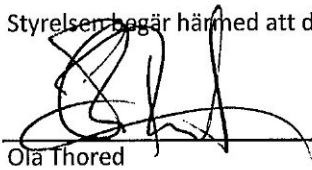
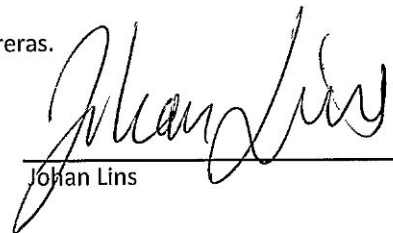
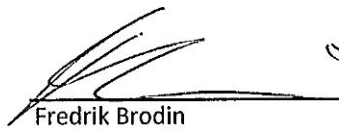
769636-0622

Stockholms Stad

Stockholm 2022-10-25

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen ska registreras.


Ola Thored
Johan Lins
Fredrik Brodin

2022103102923

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
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.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under november 2022. Tillträde beräknas ske 1 december och 8 december 2022.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Per datum 2022-10-25 är 68 lägenheter sålda av totalt 72 lägenheter.

Aktiebolaget Grundstenen 171449 uät VFG 5 AB, org. nr. 559399-7082, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Aktiebolaget Grundstenen 171449 uät VFG 5 AB eller anvisat bolag garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom viss tid.

2022103102925

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vårfrugillet 3
Adress:	Ålgrytevägen 122, 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 i 16 våningar

1) Belägna i annan fastighet, nyttjas med servitut.

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) Ledningar i mark, officialservitut: förmån.

Föreningens fastighet Stockholm Vårfrugillet 3 kommer att delta i nedan 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 sättas efter det antal lägenheter och lokaler som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund. Andelstal för fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3 är 72/199.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på berg.
Antal våningar:	16 vån.
Stomme/bärande konstruktion:	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. Separat debitering av el.
TV/tele/bredband:	Fastigheten kommer att anslutas till fibernät.
Individuell mätning:	Förberett för mätning av tappvarmvattenförbrukning i flerbostadshusets lägenheter. Individuell mätning av el.

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. Vitmålade väggar och tak.
Badrum:	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. Kaker på väggar och klinker på golv. Handdukhängare.
Gäst-WC:	Golvstående toalettstol, tvättställ och spegel. Klinker på golv. Vitmålade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Klädskammare/förråd i lägenhet:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, skåpinredning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad 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.

2022103102927

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har fusionerats med en ekonomiska förening som tidigare hade förvärvat ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3. Dubbla fusioner har därefter genomförts vilket innebär att aktiebolaget och den ekonomiska föreningen har upphört. Föreningen direktäger därefter fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3, lagfart beviljades 2022-04-26.

Ett flerfamiljshus med totalt 72 bostadslägenheter är uppfört på fastigheten Stockholm Vårfrugillet 3.

För byggnationen har avtal om totalentreprenad tecknats med Åke Sundvall Byggnads AB. Godkänd slutbesiktning erhöles 2022-10-20.

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.

Slutlig anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet	36 526 765	
Köpeskilling aktier	60 436 817	
Entreprenad	137 128 391	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	4 980 181	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	25 917 846	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	264 990 000	68 191
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	206 715 000	53 195
Lån	58 275 000	14 996
Summa finansiering	264 990 000	68 191
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	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 bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

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

Finansieringsoffert har lämnats av SBAB, 2022-10-12, med räntevillkor 3,91 % (2 år), 3,99 % (3 år) och 4,05 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 4,10 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	19 425 000	2 år	4,10%	796 425
Lån 2	19 425 000	3 år	4,10%	796 425
Lån 3	19 425 000	5 år	4,10%	796 425
Summa	58 275 000			2 389 275

Räntekostnad, år 1 2 389 275

Amortering, år 1 291 375

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 2 680 650

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/kvm BOA.

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 bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande varför byggnaden har delas in i komponenter och avskrivningar ser utifrån detta. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 2,25 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning: 216 642 432
Avskrivningsbelopp: 4 860 012

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

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	91 000
Värme	232 000
Fastighetsel	339 000
Hushållsel	574 000
Sophämtning	66 000
Försäkringspremier	67 000
Ekonomisk förvaltning	82 000
Teknisk förvaltning	149 000
Fastighetsskötsel	74 000
Trappstädning	91 000
Trädgårdsskötsel	57 000
Snöröjning	38 000
Anläggningsskötare	63 000
Anslutning SOS	8 000
Infometric	10 000
Löpande underhåll	51 000
Revision	28 000
Styrelsearvode	25 000
Hissjour	25 000
Underhåll garageport	7 000
Summa driftskostnader	2 077 000

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
TV/bredband/telefoni	ca 500 kr
Hemförsäkring	ca 350 kr
Hyra av parkeringsplats på mark	ca 850 kr ink. moms/mån
Hyra av garageplats	ca 1 250 kr ink. moms/mån
Hyra av garageplats med elbilsladdare	ca 1 500 kr ink. moms/mån

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	19 200 000
byggnad bostäder	86 034 000
Summa	105 234 000

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

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 4 951 950

2022103102930

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 955 410
Årsavgifter hushållsel	574 000
Hysesintäkter parkering ¹⁾	220 320
Hysesintäkter p-platser på mark ²⁾	36 720
Intäkt från räntegaranti ³⁾	1 165 500

1) Hysesintäkterna är beräknade på 20 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 5 p-platser på mark á 680 kr/mån (exkl. moms) med 0 % vakansgrad med avdrag för parkeringsoperatörens arvode om 10 %.

3) Aktiebolaget Grundstenen 171449 uät VFG 5 AB org. nr 559399-7082, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad enligt kostnadsräkyl om 2,10 % och räntekostnad om 4,10 % enligt denna ekonomiska plan under lånens beräknade bindningstider om 2 år, 3 år respektive 5 år. Räntegarantin motsvarar totalt 3 879 173 kronor fördelat på fem år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppen fördelar sig under år 1-5.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

4 951 950

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 955 410	761
Årsavgifter hushållsel	574 000	
Hysesintäkter parkering	220 320	
Hysesintäkter p-platser på mark	36 720	
Intäkt från räntegarantin	1 165 500	
Summa intäkter	4 951 950	
 Driftskostnader	 2 077 000	 534
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	4 860 012	1251
Räntekostnader	2 389 275	
Summa kostnader	9 326 287	
 Årets resultat	 -4 374 337	
Avsättning underhållsfond	194 300	50
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 951 950	
Summa kostnader	-9 326 287	
Återföring avskrivningar	4 860 012	
Kassaflöde från löpande drift	485 675	125
 Amorteringar	 -291 375	 75
Summa kassaflöde	194 300	50
 Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 886 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 886 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Adress	Lägenhets- nummer	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Uteplats/ balkong	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
1	Ålgrötevägen 122	1-0801	Plan 1	3	63	Uteplats	2 520 000	475 000	2 995 000	1,6212%	47 913	3 993	9 306
2	Ålgrötevägen 122	1-0901	Plan 0	2	36	Uteplats	1 424 000	441 000	1 865 000	0,9161%	27 075	2 256	5 258
3	Ålgrötevägen 122	1-0902	Plan 0	1	32	Uteplats	1 268 000	392 000	1 660 000	0,8157%	24 109	2 009	4 682
4	Ålgrötevägen 122	1-0903	Plan 0	2	43	Uteplats	1 712 000	303 000	2 015 000	1,1014%	32 551	2 713	6 322
5	Ålgrötevägen 122	1-0904	Plan 0	4	86	Balkong	3 436 000	544 000	3 980 000	2,2105%	65 329	5 444	12 688
6	Ålgrötevägen 122	1-1001	Plan 1	2	44	Uteplats	1 768 000	247 000	2 015 000	1,1374%	33 615	2 801	6 529
7	Ålgrötevägen 122	1-1002	Plan 1	3	56	Balkong	2 232 000	288 000	2 520 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
8	Ålgrötevägen 122	1-1003	Plan 1	1	33	Balkong	1 336 000	424 000	1 760 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
9	Ålgrötevägen 122	1-1004	Plan 1	2	44	Balkong	1 756 000	359 000	2 115 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
10	Ålgrötevägen 122	1-1005	Plan 1	4	75	Balkong	2 988 000	232 000	3 220 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
11	Ålgrötevägen 122	1-1101	Plan 2	3	56	Balkong	2 232 000	388 000	2 620 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
12	Ålgrötevägen 122	1-1102	Plan 2	3	56	Balkong	2 232 000	388 000	2 620 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
13	Ålgrötevägen 122	1-1103	Plan 2	1	33	Balkong	1 336 000	474 000	1 810 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
14	Ålgrötevägen 122	1-1104	Plan 2	2	44	Balkong	1 756 000	409 000	2 165 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
15	Ålgrötevägen 122	1-1105	Plan 2	4	75	Balkong	2 988 000	282 000	3 270 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
16	Ålgrötevägen 122	1-1201	Plan 3	3	56	Balkong	2 232 000	413 000	2 645 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
17	Ålgrötevägen 122	1-1202	Plan 3	3	56	Balkong	2 232 000	413 000	2 645 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
18	Ålgrötevägen 122	1-1203	Plan 3	1	33	Balkong	1 336 000	524 000	1 860 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
19	Ålgrötevägen 122	1-1204	Plan 3	2	44	Balkong	1 756 000	409 000	2 165 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
20	Ålgrötevägen 122	1-1205	Plan 3	4	75	Balkong	2 988 000	332 000	3 320 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
21	Ålgrötevägen 122	1-1301	Plan 4	3	56	Balkong	2 232 000	488 000	2 720 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
22	Ålgrötevägen 122	1-1302	Plan 4	3	56	Balkong	2 232 000	488 000	2 720 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
23	Ålgrötevägen 122	1-1303	Plan 4	1	33	Balkong	1 336 000	574 000	1 910 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
24	Ålgrötevägen 122	1-1304	Plan 4	2	44	Balkong	1 756 000	609 000	2 365 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
25	Ålgrötevägen 122	1-1305	Plan 4	4	75	Balkong	2 988 000	457 000	3 445 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
26	Ålgrötevägen 122	1-1401	Plan 5	3	56	Balkong	2 232 000	538 000	2 770 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
27	Ålgrötevägen 122	1-1402	Plan 5	3	56	Balkong	2 232 000	538 000	2 770 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
28	Ålgrötevägen 122	1-1403	Plan 5	1	33	Balkong	1 336 000	724 000	2 060 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
29	Ålgrötevägen 122	1-1404	Plan 5	2	44	Balkong	1 756 000	709 000	2 465 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
30	Ålgrötevägen 122	1-1405	Plan 5	4	75	Balkong	2 988 000	482 000	3 470 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
31	Ålgrötevägen 122	1-1501	Plan 6	3	56	Balkong	2 232 000	563 000	2 795 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
32	Ålgrötevägen 122	1-1502	Plan 6	3	56	Balkong	2 232 000	563 000	2 795 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
33	Ålgrötevägen 122	1-1503	Plan 6	1	33	Balkong	1 336 000	749 000	2 085 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
34	Ålgrötevägen 122	1-1504	Plan 6	2	44	Balkong	1 756 000	759 000	2 515 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
35	Ålgrötevägen 122	1-1505	Plan 6	3	75	Balkong	2 988 000	482 000	3 470 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
36	Ålgrötevägen 122	1-1601	Plan 7	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
37	Ålgrötevägen 122	1-1602	Plan 7	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
38	Ålgrötevägen 122	1-1603	Plan 7	1	33	Balkong	1 336 000	774 000	2 110 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
39	Ålgrötevägen 122	1-1604	Plan 7	2	44	Balkong	1 756 000	809 000	2 565 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484

Lghnr	Adress	Lägenhets-nummer	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kv.m)	Uteplats/ balkong	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
40	Ålgrytevägen 122	1-1605	Plan 7	4	75	Balkong	2 988 000	532 000	3 520 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
41	Ålgrytevägen 122	1-1701	Plan 8	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
42	Ålgrytevägen 122	1-1702	Plan 8	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
43	Ålgrytevägen 122	1-1703	Plan 8	1	33	Balkong	1 336 000	799 000	2 135 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
44	Ålgrytevägen 122	1-1704	Plan 8	2	44	Balkong	1 756 000	809 000	2 565 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
45	Ålgrytevägen 122	1-1705	Plan 8	4	75	Balkong	2 988 000	532 000	3 520 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
46	Ålgrytevägen 122	1-1801	Plan 9	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
47	Ålgrytevägen 122	1-1802	Plan 9	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
48	Ålgrytevägen 122	1-1803	Plan 9	1	33	Balkong	1 336 000	824 000	2 160 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
49	Ålgrytevägen 122	1-1804	Plan 9	2	44	Balkong	1 756 000	814 000	2 570 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
50	Ålgrytevägen 122	1-1805	Plan 9	4	75	Balkong	2 988 000	532 000	3 520 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
51	Ålgrytevägen 122	1-1901	Plan 10	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
52	Ålgrytevägen 122	1-1902	Plan 10	3	56	Balkong	2 232 000	588 000	2 820 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
53	Ålgrytevägen 122	1-1903	Plan 10	1	33	Balkong	1 336 000	824 000	2 160 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
54	Ålgrytevägen 122	1-1904	Plan 10	2	44	Balkong	1 756 000	809 000	2 565 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
55	Ålgrytevägen 122	1-1905	Plan 10	3	75	Balkong	2 988 000	557 000	3 545 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
56	Ålgrytevägen 122	1-2001	Plan 11	3	56	Balkong	2 232 000	613 000	2 845 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
57	Ålgrytevägen 122	1-2002	Plan 11	3	56	Balkong	2 232 000	613 000	2 845 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
58	Ålgrytevägen 122	1-2003	Plan 11	1	33	Balkong	1 336 000	874 000	2 210 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
59	Ålgrytevägen 122	1-2004	Plan 11	2	44	Balkong	1 756 000	859 000	2 615 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
60	Ålgrytevägen 122	1-2005	Plan 11	4	75	Balkong	2 988 000	582 000	3 570 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
61	Ålgrytevägen 122	1-2101	Plan 12	3	56	Balkong	2 232 000	638 000	2 870 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
62	Ålgrytevägen 122	1-2102	Plan 12	3	56	Balkong	2 232 000	638 000	2 870 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
63	Ålgrytevägen 122	1-2103	Plan 12	1	33	Balkong	1 336 000	924 000	2 260 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
64	Ålgrytevägen 122	1-2104	Plan 12	2	44	Balkong	1 756 000	909 000	2 665 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
65	Ålgrytevägen 122	1-2105	Plan 12	3	75	Balkong	2 988 000	632 000	3 620 000	1,9223%	56 811	4 734	11 034
66	Ålgrytevägen 122	1-2201	Plan 13	3	75	Balkong	2 996 000	2 099 000	5 095 000	1,9274%	56 964	4 747	11 063
67	Ålgrytevägen 122	1-2202	Plan 13	3	56	Balkong	2 232 000	868 000	3 100 000	1,4359%	42 437	3 536	8 242
68	Ålgrytevägen 122	1-2203	Plan 13	1	33	Balkong	1 336 000	1 014 000	2 350 000	0,8595%	25 402	2 117	4 934
69	Ålgrytevägen 122	1-2204	Plan 13	2	44	Balkong	1 756 000	994 000	2 750 000	1,1297%	33 387	2 782	6 484
70	Ålgrytevägen 122	1-2205	Plan 13	5	96	Balkong	3 820 000	3 125 000	6 945 000	2,4575%	72 630	6 053	14 106
71	Ålgrytevägen 122	1-2301	Plan 14	3	95	Balkong	3 812 000	3 183 000	6 995 000	2,4524%	72 478	6 040	14 077
72	Ålgrytevägen 122	1-2302	Plan 14	3	77	Balkong	3 064 000	2 931 000	5 995 000	1,9712%	58 256	4 855	11 315
Summa							155 440 000	51 275 000	206 715 000	100,0000%	2 955 410	246 284	574 000

1) Hushållsel debiteras dels med en fast avgift per lägenhet dels efter förbrukning. Angivna belopp är uppskattade och påverkas utöver av det allmänna kostnadsläget vid varje tidpunkt, av hushållets sammansättning och vanor.

8. EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 955 410	3 014 518	3 315 970	3 647 567	4 012 324	4 092 570	4 518 528	4 988 820
Årsavgifter hushållsel	574 000	585 480	597 190	609 133	621 316	633 742	699 703	772 528
Hysesintäkter parkering	220 320	224 726	229 221	233 805	238 481	243 251	268 569	296 522
Hysesintäkter p-platser på mark	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	40 542	44 761	49 420
Räntegaranti	1 165 500	1 159 673	777 000	388 500	388 500	0	0	0
Summa intäkter	4 951 950	5 021 852	4 957 584	4 917 973	5 300 368	5 010 106	5 531 561	6 107 291
Driftskostnader	2 077 000	2 118 540	2 160 911	2 204 129	2 248 212	2 293 176	2 531 851	2 795 369
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	147 195
Fastighetsskatt garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012
Räntekostnader	2 389 275	2 300 794	2 290 013	2 201 532	2 190 752	2 102 271	2 048 366	1 994 462
Summa kostnader	9 326 287	9 279 346	9 310 936	9 265 673	9 298 975	9 255 458	9 440 230	9 797 037
Årets resultat	-4 374 337	-4 257 495	-4 353 352	-4 347 700	-3 998 607	-4 245 353	-3 908 668	-3 689 747
Avsättning underhållsfond	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300	194 300
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 951 950	5 021 852	4 957 584	4 917 973	5 300 368	5 010 106	5 531 561	6 107 291
Summa kostnader	-9 326 287	-9 279 346	-9 310 936	-9 265 673	-9 298 975	-9 255 458	-9 440 230	-9 797 037
Återföring avskrivningar	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012	4 860 012
Kassaflöde från löpande drift	485 675	602 517	506 660	512 312	861 405	614 659	951 344	1 170 265
Amorteringar ²⁾	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375	-291 375
Summa kassaflöde	194 300	311 142	215 285	220 937	570 030	323 284	659 969	878 890
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	194 300	505 442	720 727	941 664	1 511 694	3 790 286	7 809 999
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 054 312	5 054 312	5 054 312	5 054 312	5 054 312	5 054 312	5 054 312	5 054 312
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
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 % år 1-2, 10 % år 3-5 samt därefter 2 % från och med år 6.

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	3 529 410	3 599 998	3 913 160	4 256 700	4 633 640	4 726 313	5 218 231	5 761 349
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) ¹⁾	908	926	1 007	1 095	1 192	1 216	1 343	1 483
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	4 112 160	4 179 834	4 490 082	4 830 709	5 204 735	5 294 494	5 771 843	6 300 392
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 058	1 076	1 155	1 243	1 339	1 362	1 485	1 621
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	150	149	148	148	147	146	142	139
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	4 694 910	4 759 671	5 067 005	5 404 718	5 775 830	5 862 675	6 325 456	6 839 436
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 208	1 225	1 304	1 391	1 486	1 509	1 628	1 760
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	300	298	297	295	294	292	285	277
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	3 529 410	3 618 198	3 950 469	4 314 064	4 712 038	4 826 762	5 445 584	6 170 557
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	908	931	1 017	1 110	1 213	1 242	1 401	1 588
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	15	20	26	59	105
Nettoutbetalningar +/-	0	18 200	37 309	57 363	78 398	100 450	227 353	409 209
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	3 529 410	3 636 397	3 988 142	4 372 552	4 792 752	4 931 189	5 693 695	6 639 338
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	908	936	1 026	1 125	1 233	1 269	1 465	1 709
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	9	19	30	41	53	122	226
Nettoutbetalningar +/-	0	36 399	74 982	115 851	159 113	204 877	475 464	877 989

1) Denna känslighetsanalys tar inte hänsyn till intäkt som föreningen erhåller genom tecknad räntegaranti.

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng org.nummer 769636-0622, Stockholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2022-10-25, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

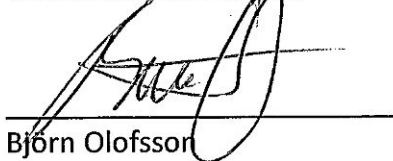
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning med hänsyn till tillgängliga handlingar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2022-10-25


Sören Birkeland

Stockholm 2022-10-25


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 ekonomisk plan för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2022-06-14
Stadgar 2021-04-16
Fastighetsdatautdrag 2022-10-17
Finansieringsoffert från SBAB 2022-10-12
Beräkning av taxeringsvärde odaterad
Driftkostnader 2022-10-20
Beslut bygglov 2020-10-06
Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämnden 2020-10-19
Beslut startbesked 2021-06-24
Beslut reviderat bygglov 2021-07-01
Protokollsutdrag Stadsbyggnadsnämnden 2022-08-29
Försäljningsbroschyr Brf Panorama i Bredäng, odaterat
Entreprenadavtal 2020-09-30
Uppdragsavtal 2021-06-09
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter 2022-10-24
Överenskommelse om räntegaranti 2022-10-21
Utlåtande över slutbesiktning 2022-10-20
Köpebrev 2020-03-09
Revers lån dröjsmålsränta 2020-04-28
Avtal om finansiering garage 2021-11-16
Överenskommelse om förvaltning 2022-10-14
Aktieöverlåtelseavtal 2021-12-22
Överenskommelse beräkning av tilläggsköpeskillning 2022-10-21
Underlag för komponentavskrivning 2022-10-20
Servitutsavtal Garage 2022-02-17

Bromma 2022-10-25