

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

769636-0630

Stockholms kommun

Upprättad i april 2023

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen registreras.

Ola Thored

Johan Lins

Fredrik Brodin

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

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 april 2023. Tillträde beräknas ske 8 maj och 11 maj 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Per datum 2023-04-04 är 62 av totalt 71 lägenheter sålda.

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vårfrugillet 2
Adress:	Ålgrytevägen 120, 127 31 Skärholmen
Fastighetens areal:	2 399 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 816 kvm
Antal bostadslägenheter:	71 st
Antal parkeringsplatser i kallt garage:	62 st varav föreningen disponerar 25 st
Byggnadsår:	2020-2023
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 16 våningar med gård och underbyggt garage.
Miljömärkning:	Huset avses Svanenmärkas

Servitut och gemensamhetsanläggningar

- 1) Parkering, officiälservitut: last.
- 2) Fasadunderhåll, officiälservitut: last.
- 3) Parkering, avtalsservitut: last.
- 4) Uteplatser, avtalsservitut: last.
- 5) Ledningar i mark, officiälservitut: förmån.
- 6) Ledningar i mark, officiälservitut: last.
- 7) Lägenhetsförråd, avtalsservitut: last.

Föreningens fastighet Stockholm Vårfrugillet 2 ingår i nedan gemensamhetsanläggning.

GA:1 med ändamål för bland annat ledningar, dagvattenmagasin, dagvattenhantering, gård och gångväg, cykelverkstad och cykelställ, garagedfart, garageport, garagedörr, köryta (för rundkörning/angöring på gård), miljörum och sopkasuner, lekplats och pergola.

Andelstal för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen har åsattas efter det antal lägenheter och lokaler som deltagande fastigheter ingår med.

Andelstal för fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2 är 71/199.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på berg.
Antal våningar:	16 vån.
Stomme:	Betong och stål.
Fasad:	Puts.
Takbjälklag:	Takkasett.
Yttertak:	Papp.
Balkonger:	Betongplatta,
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/eller källarplan.
Trapphus:	1
Hiss:	2
Parkering:	62 st varav föreningen disponerar 25 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 2 RoK 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.
Sovrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Klädkammare/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.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har fusionerats med en ekonomisk förening som tidigare hade förvärvat ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2. Dubbla fusioner har därefter genomförts vilket innebär att aktiebolaget och den ekonomiska föreningen har upphört. Föreningen direktäger därefter fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2.

Ett flerfamiljshus med totalt 71 lägenheter och ett garage med totalt 62 garageplatser är uppfört på fastigheten Stockholm Vårfrugillet 2.

För byggnationen har avtal om totalentreprenad tecknats med Åke Sundvall Byggnads AB. Godkänd slutbesiktning föreligger per 2023-03-31.

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.

Föreningens skattemässiga värde på fastigheten är 206 782 380 kr.

Slutlig anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet	33 279 000	
Köpeskilling aktier	57 072 620	
Entreprenad	154 038 770	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	8 072 381	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	11 392 229	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	263 855 000	69 150
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	206 630 000	54 153
Lån	57 225 000	14 997
Summa finansiering	263 855 000	69 150
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 816 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 816 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
	0 kvm	
Totalarea	3 816 kvm	

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

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

Finansieringsoffert har lämnats av SBAB 2023-03-20 med räntevillkor 4,16 % (2 år), 3,89 % (3 år) och 3,70 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

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	19 075 000	2 år	4,10%	782 075
Lån 2	19 075 000	3 år	4,10%	782 075
Lån 3	19 075 000	5 år	4,10%	782 075
Summa	57 225 000			2 346 225
Räntekostnad, år 1				2 346 225
Amortering, år 1				286 125
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 632 350

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt 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 **190 785**

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: 215 199 235
 Avskrivningsbelopp: 4 827 636

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	210 000
Värme	265 000
Fastighetsel	246 000
Hushållsel	566 000
Sophämtning	70 000
Tele,data,TV, BRF-abon	3 000
Försäkringspremier	94 000
Ekonomisk förvaltning	81 000
Teknisk förvaltning	148 000
Fastighetsskötsel	74 000
Trappstädning	90 000
Trädgårdsskötsel	56 000
Snöröjning	37 000
Anläggningsskötare	47 000
Anslutning SOS	18 000
Infometric	41 000
Löpande underhåll	50 000
Revision	28 000
Styrelsearvode	27 000
Hissjour	25 000
Underhåll garageport	7 000
Summa driftskostnader	2 183 000

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:

<u>Post</u>	<u>Uppskattad kostnad/månad</u>
TV/bredband/telefoni ¹⁾	ca 500 kr
Hemförsäkring	ca 350 kr
Hyra av garageplats	ca 1 250 kr ink. moms/mån
Hyra av garageplats med elbilsladdare	ca 1 500 kr ink. moms/mån

1) Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	18 600 000
byggnad bostäder	82 000 000
mark lokal (garage)	419 000
byggnad lokal (garage)	2 119 000
Summa	103 138 000

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. Fastighetsskatt till och med värdeåret erläggs av VFG 5 AB.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	25 380

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

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 380
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	5 031 515
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	3 023 695
Årsavgifter hushållsel	566 000
Hyra förråd till grannhus ¹⁾	23 000
Hysesintäkter parkering ²⁾	274 320
Intäkt från räntegaranti ³⁾	1 144 500

1) Intäkter avseende servitut förråd för grannhuset beläget på fastigheten Stockholm Vårfrugillet 4.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 23 p-platser i garage å 1 000 kr/mån (exkl. moms) samt 2 p-platser i garage med laddare å 1 200 kr/mån (exkl. moms), med 0 % vakansgrad med avdrag för parkeringsoperatörens arvode om 10 %.

3) VFG 5 AB org. nr 559399-7082, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnanden mellan räntekostnad enligt kostnads kalkyl om 2,10 % och verklig räntekostnad under lånens olika bindningstider. I den ekonomiska planen uppskattas den verkliga genomsnittliga räntekostnaden till 4,10 % under lånens beräknade bindningstider om 2 år, 3 år respektive 5 år. Räntegarantin motsvarar i den ekonomiska planen totalt 3 809 278 kronor fördelat på fem år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppen fördelar sig under år 1-5. Det totala beloppet kan komma att justeras om den verkliga genomsnittliga räntekostnaden vid slutplacering av lånen blir en annan än den i denna ekonomiska plan beräknade.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **5 031 515**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	3 023 695	792
Årsavgifter hushållsel	566 000	148
Hyra förråd till grannhus	23 000	
Hysesintäkter parkering	274 320	
Intäkt från räntegarantin	1 144 500	
Summa intäkter	5 031 515	
 Driftskostnader	 2 183 000	 572
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	25 380	
Avskrivningar	4 827 636	1265
Räntekostnader	2 346 225	
Summa kostnader	9 382 241	
 Årets resultat	 -4 350 726	
Avsättning underhållsfond	190 785	50
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 031 515	
Summa kostnader	-9 382 241	
Återföring avskrivningar	4 827 636	
Kassaflöde från löpande drift	476 910	125
 Amorteringar	 -286 125	 75
Summa kassaflöde	190 785	50

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	3 816 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 816 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	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Uteplats/ balkong	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift grund %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
1	Ålgrytevägen 120	2-0801	Plan -2	1	33	Balkong	1 336 000	324 000	1 660 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
2	Ålgrytevägen 120	2-0802	Plan -2	3	55	Balkong	2 216 000	184 000	2 400 000	1,4519%	43 901	3 658	8 218
3	Ålgrytevägen 120	2-0901	Plan -1	1	33	Balkong	1 336 000	374 000	1 710 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
4	Ålgrytevägen 120	2-0902	Plan -1	3	55	Balkong	2 216 000	234 000	2 450 000	1,4519%	43 901	3 658	8 218
5	Ålgrytevägen 120	2-0903	Plan -1	2	46	Uteplats	1 832 000	18 000	1 850 000	1,2003%	36 294	3 024	6 794
6	Ålgrytevägen 120	2-1001	Plan 0	2	44	Uteplats	1 756 000	239 000	1 995 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
7	Ålgrytevägen 120	2-1002	Plan 0	1	33	Balkong	1 336 000	424 000	1 760 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
8	Ålgrytevägen 120	2-1003	Plan 0	3	56	Balkong	2 232 000	288 000	2 520 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
9	Ålgrytevägen 120	2-1004	Plan 0	5	86	Balkong	3 424 000	571 000	3 995 000	2,2434%	67 832	5 653	12 697
10	Ålgrytevägen 120	2-1101	Plan 1	3	56	Balkong	2 232 000	263 000	2 495 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
11	Ålgrytevägen 120	2-1102	Plan 1	2	44	Balkong	1 756 000	494 000	2 250 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
12	Ålgrytevägen 120	2-1103	Plan 1	1	33	Balkong	1 336 000	489 000	1 825 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
13	Ålgrytevägen 120	2-1104	Plan 1	3	56	Balkong	2 232 000	388 000	2 620 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
14	Ålgrytevägen 120	2-1105	Plan 1	4	75	Balkong	2 980 000	420 000	3 400 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
15	Ålgrytevägen 120	2-1201	Plan 2	3	56	Balkong	2 232 000	413 000	2 645 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
16	Ålgrytevägen 120	2-1202	Plan 2	2	44	Balkong	1 756 000	594 000	2 350 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
17	Ålgrytevägen 120	2-1203	Plan 2	1	33	Balkong	1 336 000	524 000	1 860 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
18	Ålgrytevägen 120	2-1204	Plan 2	3	56	Balkong	2 232 000	413 000	2 645 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
19	Ålgrytevägen 120	2-1205	Plan 2	4	75	Balkong	2 980 000	470 000	3 450 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
20	Ålgrytevägen 120	2-1301	Plan 3	3	56	Balkong	2 232 000	488 000	2 720 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
21	Ålgrytevägen 120	2-1302	Plan 3	2	44	Balkong	1 756 000	644 000	2 400 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
22	Ålgrytevägen 120	2-1303	Plan 3	1	33	Balkong	1 336 000	574 000	1 910 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
23	Ålgrytevägen 120	2-1304	Plan 3	3	56	Balkong	2 232 000	518 000	2 750 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
24	Ålgrytevägen 120	2-1305	Plan 3	4	75	Balkong	2 980 000	570 000	3 550 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
25	Ålgrytevägen 120	2-1401	Plan 4	3	56	Balkong	2 232 000	538 000	2 770 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
26	Ålgrytevägen 120	2-1402	Plan 4	2	44	Balkong	1 756 000	709 000	2 465 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
27	Ålgrytevägen 120	2-1403	Plan 4	1	33	Balkong	1 336 000	724 000	2 060 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
28	Ålgrytevägen 120	2-1404	Plan 4	3	56	Balkong	2 232 000	618 000	2 850 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
29	Ålgrytevägen 120	2-1405	Plan 4	4	75	Balkong	2 980 000	620 000	3 600 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
30	Ålgrytevägen 120	2-1501	Plan 5	3	56	Balkong	2 232 000	568 000	2 800 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
31	Ålgrytevägen 120	2-1502	Plan 5	2	44	Balkong	1 756 000	759 000	2 515 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
32	Ålgrytevägen 120	2-1503	Plan 5	1	33	Balkong	1 336 000	749 000	2 085 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
33	Ålgrytevägen 120	2-1504	Plan 5	3	56	Balkong	2 232 000	618 000	2 850 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
34	Ålgrytevägen 120	2-1505	Plan 5	4	75	Balkong	2 980 000	670 000	3 650 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
35	Ålgrytevägen 120	2-1601	Plan 6	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
36	Ålgrytevägen 120	2-1602	Plan 6	2	44	Balkong	1 756 000	809 000	2 565 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
37	Ålgrytevägen 120	2-1603	Plan 6	1	33	Balkong	1 336 000	774 000	2 110 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
38	Ålgrytevägen 120	2-1604	Plan 6	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277

Lghnr	Adress	Lägenhets- nummer	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Uteplats/ balkong	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift grund %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
39	Ålgrytevägen 120	2-1605	Plan 6	3	75	Balkong	2 980 000	770 000	3 750 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
40	Ålgrytevägen 120	2-1701	Plan 7	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
41	Ålgrytevägen 120	2-1702	Plan 7	2	44	Balkong	1 756 000	809 000	2 565 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
42	Ålgrytevägen 120	2-1703	Plan 7	1	33	Balkong	1 336 000	799 000	2 135 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
43	Ålgrytevägen 120	2-1704	Plan 7	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
44	Ålgrytevägen 120	2-1705	Plan 7	4	75	Balkong	2 980 000	770 000	3 750 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
45	Ålgrytevägen 120	2-1801	Plan 8	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
46	Ålgrytevägen 120	2-1802	Plan 8	2	44	Balkong	1 756 000	814 000	2 570 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
47	Ålgrytevägen 120	2-1803	Plan 8	1	33	Balkong	1 336 000	824 000	2 160 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
48	Ålgrytevägen 120	2-1804	Plan 8	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
49	Ålgrytevägen 120	2-1805	Plan 8	4	75	Balkong	2 980 000	770 000	3 750 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
50	Ålgrytevägen 120	2-1901	Plan 9	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
51	Ålgrytevägen 120	2-1902	Plan 9	2	44	Balkong	1 756 000	869 000	2 625 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
52	Ålgrytevägen 120	2-1903	Plan 9	1	33	Balkong	1 336 000	824 000	2 160 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
53	Ålgrytevägen 120	2-1904	Plan 9	3	56	Balkong	2 232 000	643 000	2 875 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
54	Ålgrytevägen 120	2-1905	Plan 9	3	75	Balkong	2 980 000	795 000	3 775 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
55	Ålgrytevägen 120	2-2001	Plan 10	3	56	Balkong	2 232 000	668 000	2 900 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
56	Ålgrytevägen 120	2-2002	Plan 10	2	44	Balkong	1 756 000	919 000	2 675 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
57	Ålgrytevägen 120	2-2003	Plan 10	1	33	Balkong	1 336 000	874 000	2 210 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
58	Ålgrytevägen 120	2-2004	Plan 10	3	56	Balkong	2 232 000	668 000	2 900 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
59	Ålgrytevägen 120	2-2005	Plan 10	4	75	Balkong	2 980 000	1 015 000	3 995 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
60	Ålgrytevägen 120	2-2101	Plan 11	3	56	Balkong	2 232 000	693 000	2 925 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
61	Ålgrytevägen 120	2-2102	Plan 11	2	44	Balkong	1 756 000	944 000	2 700 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
62	Ålgrytevägen 120	2-2103	Plan 11	1	33	Balkong	1 336 000	924 000	2 260 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
63	Ålgrytevägen 120	2-2104	Plan 11	3	56	Balkong	2 232 000	693 000	2 925 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
64	Ålgrytevägen 120	2-2105	Plan 11	3	75	Balkong	2 980 000	1 115 000	4 095 000	1,9525%	59 036	4 920	11 051
65	Ålgrytevägen 120	2-2201	Plan 12	3	75	Balkong	2 996 000	2 099 000	5 095 000	1,9629%	59 353	4 946	11 110
66	Ålgrytevägen 120	2-2202	Plan 12	2	44	Balkong	1 756 000	994 000	2 750 000	1,1505%	34 788	2 899	6 512
67	Ålgrytevägen 120	2-2203	Plan 12	1	33	Balkong	1 336 000	1 014 000	2 350 000	0,8753%	26 467	2 206	4 954
68	Ålgrytevägen 120	2-2204	Plan 12	3	56	Balkong	2 232 000	913 000	3 145 000	1,4624%	44 218	3 685	8 277
69	Ålgrytevägen 120	2-2205	Plan 12	5	95	Balkong	3 812 000	3 133 000	6 945 000	2,4976%	75 519	6 293	14 136
70	Ålgrytevägen 120	2-2301	Plan 13	3	79	Balkong	3 164 000	2 831 000	5 995 000	2,0730%	62 682	5 223	11 733
71	Ålgrytevägen 120	2-2302	Plan 13	3	94	Balkong	3 752 000	3 243 000	6 995 000	2,4583%	74 330	6 194	13 914
Summa					3 816		152 628 000	54 002 000	206 630 000	100,0000%	3 023 695	251 975	566 000

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 PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	3 023 695	3 084 169	3 392 586	3 731 844	3 955 755	4 034 870	4 454 823	4 918 484
Årsavgifter hushållsel	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951	761 761
Hyra förråd till grannhus	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037	30 955
Hysesintäkter parkering	274 320	279 806	285 403	291 111	296 933	302 871	334 395	369 199
Räntegaranti	1 144 500	1 138 778	763 000	381 500	381 500	0	0	0
Summa intäkter	5 031 515	5 103 533	5 053 784	5 029 506	5 271 740	4 988 045	5 507 205	6 080 399
Driftskostnader	2 183 000	2 226 660	2 271 193	2 316 617	2 362 949	2 410 208	2 661 065	2 938 031
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	151 840
Fastighetsskatt garage	25 380	25 888	26 405	26 933	27 472	28 022	30 938	34 158
Avskrivningar	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636
Räntekostnader	2 346 225	2 334 494	2 322 763	2 311 032	2 299 301	2 287 569	2 228 914	2 170 258
Summa kostnader	9 382 241	9 414 678	9 447 997	9 482 218	9 517 358	9 553 436	9 748 553	10 121 923
Årets resultat	-4 350 726	-4 311 145	-4 394 214	-4 452 712	-4 245 618	-4 565 390	-4 241 348	-4 041 523
Avsättning underhållsfond	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785	190 785
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 031 515	5 103 533	5 053 784	5 029 506	5 271 740	4 988 045	5 507 205	6 080 399
Summa kostnader	-9 382 241	-9 414 678	-9 447 997	-9 482 218	-9 517 358	-9 553 436	-9 748 553	-10 121 923
Återföring avskrivningar	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636	4 827 636
Kassaflöde från löpande drift	476 910	516 491	433 423	374 924	582 018	262 246	586 288	786 113
Amorteringar ²⁾	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125	-286 125
Summa kassaflöde	190 785	230 366	147 298	88 799	295 893	-23 879	300 163	499 988
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	190 785	421 151	568 449	657 248	953 142	1 471 322	3 663 864
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 018 421	5 018 421	5 018 421	5 018 421	5 018 421	5 018 421	5 018 421	5 018 421
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)	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816	3 816

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % år 1-2, 10 % år 3-4, 6 % år 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
Årsavgift anges ink. hushållsel								
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	3 589 695	3 661 489	3 981 452	4 332 488	4 568 412	4 659 780	5 144 773	5 680 246
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) ¹⁾	941	960	1 043	1 135	1 197	1 221	1 348	1 489
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	4 161 945	4 230 878	4 547 980	4 896 154	5 129 217	5 217 724	5 688 411	6 209 577
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 091	1 109	1 192	1 283	1 344	1 367	1 491	1 627
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	4 734 195	4 800 266	5 114 507	5 459 821	5 690 022	5 775 667	6 232 048	6 738 908
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 241	1 258	1 340	1 431	1 491	1 514	1 633	1 766
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	3 589 695	3 680 600	4 020 629	4 392 723	4 650 734	4 765 258	5 383 507	6 109 509
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	941	965	1 054	1 151	1 219	1 249	1 411	1 601
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	16	22	28	63	112
Nettoutbetalningar +/-	0	19 111	39 177	60 235	82 322	105 478	238 733	429 263
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	3 589 695	3 699 710	4 060 188	4 454 139	4 735 489	4 874 912	5 644 038	6 601 263
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	941	970	1 064	1 167	1 241	1 278	1 479	1 730
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	10	21	32	44	56	131	241
Nettoutbetalningar +/-	0	38 221	78 736	121 650	167 077	215 132	499 264	921 017

1) Årsavgiften kr/kvm omfattar årsavgiftsgrund (792 kr/kvm) samt hushållsel (148 kr/kvm).

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2023



**Ekonomisk plan Brf Panorama i Bredäng
2_230404.pdf**

(370235 byte)
SHA-512: c1f9448feb3f704eff5606d03acf0b0dd90de
85d540d1aed3c12aa985baccf28d03a2ec6b585e058477
95fb952777f5031122758c30a41a49b6144992f4a126

Underskrifter

2023-04-04 15:47:48 (CET)



Johan Eric Lins

johan.lins@akesundvall.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 17:00:36 (CET)



Hans Fredrik Sebastian Brodin

fredrik@broville.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 15:44:05 (CET)



Ola Thored

ola.thored@landahl.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Panorama i Bredäng 2 230404

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:
9e3ab38118c2b73a7fe52dd4c78cd4ba08f92a28676c5d1b1453950f1201bb6ae604c40fbdce689f01da6a95042a6ac52dd12bebf50947c7d6ce79c46b549cd



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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2 org.nummer 769636-0630, Stockholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i april 2023, 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 2023

Stockholm 2023

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 ekonomiskplan för Brf Panorama i Bredäng 2, org nr 769636-0630

Vid intygsgivningen av ekonomisk plan för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2022-07-14
Stadgar 2021-12-13
Fastighetsdatautdrag 2023-03-14
Finansieringsoffert från SBAB 2023-03-20
Beräkning av taxeringsvärde odaterad
Driftkostnader 2023-03-01
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
Entreprenadavtal 2020-09-30
Uppdragsavtal 2021-06-09
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter 2023-03-29
Överenskommelse om räntegaranti 2023-03-29
Köpeavtal 2020-04-28
Köpebrev 2020-04-28
Revers lån lagfartskostnader 2020-06-17
Revers lån ränta lagfartskostnader 2020-06-17
Avtal om finansiering garage 2021-11-16
Utlåtande över godkänd slutbesiktning 2023-03-31
Överenskommelse om förvaltning 2022-10-14
Överenskommelse beräkning av tilläggsköpeskillning 2023-03-29
Aktieöverlåtelseavtal 2022-03-24
Underlag för komponentavskrivning 2023-03-01
Servitutsavtal Garage, registrerat 2022-02-14
Bygghandlingar Arkitekt 2022-01-14 / 2022-04-07
GH FU Markplaneringsritning 2022-08-30

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2023



Ekonomisk plan Brf Panorama i Bredäng

2.pdf

(806119 byte)
SHA-512: d193729bc0295402914527fbc2fe3eae07d32
708c46fc9c574085f42876355da849c1ac92ca8f83a9cb
44ac3f0364e9f80a928cdcfbe1719f07f186cce33aedb

Underskrifter

2023-04-04 17:51:59 (CET)



Björn Erik Olofsson

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

2023-04-04 18:40:13 (CET)



Sören Elon Elias Birkeland

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



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Panorama i Bredäng 2

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:
be4be3b9c4bb40011becd66dac556c25b003d793d2534583c83465a894e24a0efe0aacd4068c17eeb451a79e0ba26de1d147436101fc684200f1364f7dec690b



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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.