

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20

769641-6614

Nynäshamn kommun

Stockholm 2023-09-06

Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20



Simon Svensson



Ulrika Bladh



Peter Kuylenstierna

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	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, org.nr. 769641-6614, som registrerats hos Bolagsverket 2022-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2023-08-17, 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 samt att i förekommande fall hyra ut p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 2- kvartal 3 2025.

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 kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Älgen 20	
Adress:	Höjdgatan 1B och 1C	
Fastighetens areal:	3 930	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 868	kvm
Antal bostadslägenheter:	42	st
Antal p-platser i garage:	26	st
Antal p-platser på mark:	4	st (ink. 1 st plats för bilpool)
Byggnadsår:	2025	
Husets utformning:	Två flerbostadshus med 9 respektive 5 våningar med källare och garage. Garageplatserna är belägna i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen tillsammans med angränsande bostadsrättsförening. Uthyrning av garageplats till medlem kan preliminärt komma att ske via ett parkeringsbolag.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- Vatten- och avloppsledning, officialservitut, last

Fastigheten deltar i nedan gemensamhetsanläggning:

- Nynäshamn Älgen GA:2, med ändamål parkeringsgarage och utfartsväg. Andelstal för utförande och drift: 6/10.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	9 respektive 5 st
Källare:	Ja
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong
Yttertak:	Papp
Fasad:	Utanpåliggande träpanel
Balkong/uteplats:	Lägenheterna på bottenvåningen har uteplats. Övriga lägenheter har balkong. Lägenhet nr 1-1001 har varken balkong eller uteplats.
Fönster:	Aluminiumbekladda träfönster
Kommunikationer:	Hiss och trapphus

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme till vattenburna radiatorer.
Ventilation:	FTX
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till öppet fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Soppantering:	Gemensamt miljörum i ett av husen
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga.
Cykelrum:	Ja

Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

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 FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat fastigheten Nynäshamn Älgen 20 genom att förvärva samtliga aktier i bolaget Nynäs Höjdgatan Förvaltning AB, org.nr. 559326-6363, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation på säljarens bekostnad.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra två flerbostadshus med totalt 42 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt, och ett garage. Byggnationen beräknas påbörjas under fjärde kvartalet 2023.

Föreningen har erhållit bygglov för den planerade byggnationen. Vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl har bygglovet dock ännu inte vunnit laga kraft. Bygglovet har överklagats. Mark- och miljödomstolen har avslagit överklagandet. Domen har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen, som ännu inte meddelat om målet kommer att tas upp till prövning. Startbesked beräknas meddelas i oktober 2023.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	178 082 064	
Summa beräknad anskaffningskostnad	178 082 064	62 093
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	139 120 000	48 508
Lån	38 962 064	13 585
Summa finansiering	178 082 064	62 093

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till preliminärt 27 824 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit ett finansieringserbjudande med en ränta enligt nedan.

Inför slutplacering av föreningens lån kan lånebeloppets räntebindningstider komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen har i finansieringserbjudandet erhållit villkor om amorteringsfritt de första 5 åren. I ekonomisk prognos redovisas därför en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån först från år 6, dvs. ingen amortering sker de första 5 åren. Föreningen avser dock, om kommande ränteläge så medger vid slutplaceringen, att börja amortera tidigare.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	38 962 064	5 år	4,5%	1 753 293
Summa	38 962 064			1 753 293
Räntekostnad, år 1				1 753 293
Amortering, år 1				0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 753 293

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1

114 720

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	123 203 425
Avskrivningsbelopp:	1 232 034

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 ¹⁾

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

Summa driftskostnader, inklusive kostnad för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och bilpool	996 644
--	---------

Summa driftskostnader, exklusive kostnad för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och bilpool	714 294
---	----------------

1) Föreningen avser att ingå ett avtal med NKBS Holding AB, 559227-9318, innebärande att bolaget står för föreningens samtliga kostnader avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och bilpool under de första tre åren.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	beräknad månadskostnad ca 500-1 000 kr, beroende på storlek på lägenhet och förbrukningsvanor.
- TV/bredband/telefoni	beräknad månadskostnad ca 200-800 kr, beroende på leverantör och utbud.
- Hemförsäkring	beräknad månadskostnad ca 200-600 kr, beroende på person och storlek på lägenhet.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	10 600 000
byggnad bostäder	66 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal (garage)	1 922 000
Summa	78 522 000

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 lokal (garage)	19 220

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 220
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 601 527
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 242 823
Hysesintäkter garage (ex moms) ¹⁾	340 704
Hysesintäkter p-platser mark ²⁾	18 000

1) Hysesintäkterna är beräknade på 26 st garageplatser, 1 200 kr ex moms per plats och månad, minus kostnad för arvode till parkeringsbolag om 9 %.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 3 st p-platser, 500 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 601 527**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter	2 242 823	782
Hysesintäkter garage	340 704	
Hysesintäkter p-platser	18 000	
Summa intäkter	2 601 527	
Driftskostnader	714 294	249
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetskatt lokal (garage)	19 220	
Avskrivningar	1 232 034	430
Räntekostnader	1 753 293	
Summa kostnader	3 718 841	
Årets resultat	-1 117 314	
Avsättning underhållsfond	114 720	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 601 527	
Summa kostnader	-3 718 841	
Återföring avskrivningar	1 232 034	
Kassaflöde från löpande drift	114 720	40
Amorteringar	0	0
Summa kassaflöde ²⁾	114 720	40

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

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

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Hus	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1001	1	1	2	44	1 420 000			1,6736%	37 537	3 128
1002	1	1	3-4	92	3 600 000			2,8573%	64 085	5 340
1101	1	2	2	59	2 040 000			2,2030%	49 410	4 118
1102	1	2	2	44	1 196 000			1,6736%	37 537	3 128
1103	1	2	5	126	4 560 000			3,6935%	82 838	6 903
1201	1	3	3-4	75	2 640 000			2,8005%	62 809	5 234
1202	1	3	2	33	1 240 000			1,2783%	28 669	2 389
1203	1	3	5	126	4 880 000			3,6935%	82 838	6 903
1301	1	4	3-4	75	2 720 000			2,8005%	62 809	5 234
1302	1	4	2	33	1 240 000			1,2783%	28 669	2 389
1303	1	4	5	126	5 280 000			3,6935%	82 838	6 903
1401	1	5	2	57	2 120 000			2,1284%	47 735	3 978
1402	1	5	2	41	1 540 000			1,5595%	34 978	2 915
1403	1	5	3-4	102	5 360 000			3,1679%	71 051	5 921
1101	2	2	2	34	1 180 000			1,3051%	29 272	2 439
1102	2	2	2	52	1 480 000			1,9417%	43 548	3 629
1103	2	2	2-3	61	1 780 000			2,2777%	51 085	4 257
1104	2	2	3	76	2 680 000			2,8378%	63 647	5 304
1201	2	3	2	34	1 240 000			1,3170%	29 538	2 462
1202	2	3	2-3	62	1 780 000			2,3150%	51 922	4 327
1203	2	3	2-3	61	1 740 000			2,2777%	51 085	4 257
1204	2	3	3	76	2 720 000			2,8378%	63 647	5 304
1301	2	4	2	34	1 260 000			1,3170%	29 538	2 462
1302	2	4	2-3	62	1 860 000			2,3150%	51 922	4 327
1303	2	4	2-3	61	1 820 000			2,2777%	51 085	4 257
1304	2	4	3	76	2 800 000			2,8378%	63 647	5 304
1401	2	5	2	34	1 320 000			1,3170%	29 538	2 462
1402	2	5	2-3	62	2 200 000			2,3150%	51 922	4 327
1403	2	5	2-3	61	2 200 000			2,2777%	51 085	4 257
1404	2	5	3	76	2 920 000			2,8378%	63 647	5 304
1501	2	6	2	34	1 360 000			1,3170%	29 538	2 462
1502	2	6	2-3	62	2 240 000			2,3150%	51 922	4 327
1503	2	6	2-3	61	2 240 000			2,2777%	51 085	4 257
1504	2	6	3	76	3 000 000			2,8378%	63 647	5 304
1601	2	7	2	34	1 400 000			1,3170%	29 538	2 462
1602	2	7	5	129	5 800 000			3,7814%	84 810	7 068
1603	2	7	3	76	3 080 000			2,8378%	63 647	5 304
1701	2	8	2	34	1 440 000			1,3170%	29 538	2 462
1702	2	8	5	129	5 960 000			3,7814%	84 810	7 068
1703	2	8	3	76	3 160 000			2,8378%	63 647	5 304
1801	2	9	3	104	5 600 000			3,2300%	72 444	6 037
1802	2	9	3	98	5 200 000			3,0437%	68 265	5 689
Summa				2 868	111 296 000	27 824 000	139 120 000	100%	2 242 823	186 902

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till preliminärt 27 824 000 kronor.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter ¹⁾	2 242 823	2 375 149	2 515 283	2 663 685	2 820 842	2 987 272	3 298 190	3 641 468
Hysesintäkter garage	340 704	347 518	354 468	361 558	368 789	376 165	415 316	458 543
Hysesintäkter p-platser	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942	24 226
Summa intäkter	2 601 527	2 741 028	2 888 479	3 044 345	3 209 115	3 383 310	3 735 448	4 124 236
Driftskostnader	714 294	728 580	743 151	1 057 647	1 078 800	1 100 376	1 214 904	1 341 352
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	89 821
Fastighetsskatt lokal (garage)	19 220	19 604	19 996	20 396	20 804	21 220	23 429	25 868
Avskrivningar	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034
Räntekostnader	1 753 293	1 753 293	1 753 293	1 753 293	1 753 293	1 753 293	1 665 628	1 577 964
Summa kostnader	3 718 841	3 733 511	3 748 475	4 063 371	4 084 931	4 106 924	4 135 996	4 267 038
Årets resultat	-1 117 314	-992 484	-859 996	-1 019 026	-875 816	-723 613	-400 548	-142 802
Avsättning underhållsfond	114 720	114 720	114 720	114 720	114 720	114 720	114 720	114 720
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 601 527	2 741 028	2 888 479	3 044 345	3 209 115	3 383 310	3 735 448	4 124 236
Summa kostnader	-3 718 841	-3 733 511	-3 748 475	-4 063 371	-4 084 931	-4 106 924	-4 135 996	-4 267 038
Återföring avskrivningar	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034	1 232 034
Kassaflöde från löpande drift	114 720	239 550	372 038	213 008	356 218	508 421	831 487	1 089 232
Amorteringar ²⁾	0	0	0	0	0	-389 621	-389 621	-389 621
Summa kassaflöde	114 720	239 550	372 038	213 008	356 218	118 800	441 866	699 612
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	114 720	354 270	726 308	939 317	1 295 535	2 526 346	5 420 517
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 346 754	1 346 754	1 346 754	1 346 754	1 346 754	1 346 754	1 346 754	1 346 754
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868	2 868

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %, med undantag från år 2-6 då årsavgifterna har räknats upp med en höjning om 5,9 %.

2) Amorteringsfritt de första 5 åren. Därefter sker en rak amortering med 1 % 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	2 242 823	2 375 149	2 515 283	2 663 685	2 820 842	2 987 272	3 298 190	3 641 468
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	782	828	877	929	984	1 042	1 150	1 270
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 632 444	2 764 770	2 904 904	3 053 306	3 210 463	3 376 893	3 668 329	3 992 127
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	918	964	1 013	1 065	1 119	1 177	1 279	1 392
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	136	136	136	136	136	136	129	122
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 022 064	3 154 391	3 294 525	3 442 926	3 600 084	3 766 513	4 038 469	4 342 785
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 054	1 100	1 149	1 200	1 255	1 313	1 408	1 514
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	272	272	272	272	272	272	258	245
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 242 823	2 378 898	2 522 967	2 375 866	2 531 363	2 696 221	3 000 828	3 355 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	782	829	880	828	883	940	1 046	1 170
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	-100	-101	-101	-104	-100
Nettoutbetalningar +/-	0	3 748	7 684	-287 819	-289 480	-291 051	-297 362	-286 355
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 242 823	2 382 646	2 530 725	2 387 911	2 547 986	2 717 728	3 051 925	3 462 399
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	782	831	882	833	888	948	1 064	1 207
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	5	-96	-95	-94	-86	-62
Nettoutbetalningar +/-	0	7 496	15 442	-275 774	-272 857	-269 544	-246 264	-179 069

Intyg enligt 5 kap 4 och 6 § § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 4 och 6 §§ bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, org.nr. 769641-6614, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har 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 kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

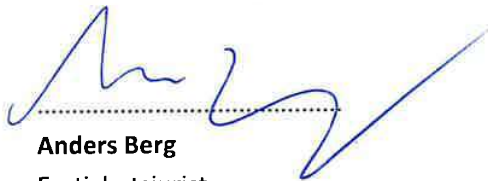
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 september 2023



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 6 september 2023



Hans Lindström
Fastighetsekonom
Halind Fastighetskonsult

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

**Bilaga 1 till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, org.nr. 769641-6614**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2023-07-06
- Stadgar, 2023-08-17
- FDS-utdrag Nynäshamn Älgen 20, 2023-09-04
- Offert finansiering, SoliFast, 2023-09-04
- Taxeringsvärde, Forum Fastighetsekonomi, 2023-05-11
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad
- Förvärvshandlingar
 - Aktieöverlåtelseavtal mellan NKBS Holding AB och Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, 2023-06-28.
 - Köpeavtal mellan Nynäs Höjdgatan Förvaltning AB och Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, 2023-06-28.
 - Köpebrev mellan Nynäs Höjdgatan Förvaltning AB och Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, 2023-06-28.
 - Entreprenadavtal mellan NKBS Byggbolag AB och 2xA Entreprenad AB, 2023-06-07.
 - Avtal om tillhandahållande av byggtjänster mellan NKBS Byggbolag AB och Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, odaterat.
 - Avtal om tillhandahållande av byggtjänster mellan NKBS Byggbolag AB, Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn och Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, odaterat.
- Beslut om bygglov, 2022-05-25
- Bygglovshandlingar, datering enligt respektive handling
- Underlag driftkostnader, odaterad.