

Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20

769641-6614

Nynäshamn kommun

Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20

---

Simon Svensson

---

Ulrika Bladh

---

Peter Kuylenstierna

*Denna ekonomiska plan har undertecknats med digital signatur*

| Innehållsförteckning                                                          | Sid |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Allmänna förutsättningar                                                   | 3   |
| 2. Beskrivning av fastigheten                                                 | 3   |
| 3. 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                                           | 7   |
| 7. Redovisning av lägenheterna                                                | 8   |
| 8. Ekonomisk prognos                                                          | 10  |
| 9. Känslighetsanalys                                                          | 11  |

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven underhållsplan

## 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.

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 kvartal 2 2025. Tillträde beräknas ske från kvartal 3 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

RO Properties AB och Andersson Company i Stockholm AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att bolagen eller annat anvisat bolag garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 9 månader från godkänd slutbesiktning.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:     | Nynäshamn Älgen 20                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Adress:                   | Höjdgatan 1B och 1C                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fastighetens areal:       | 3 930 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bostadsarea (BOA):        | 2 898 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Antal bostadslägenheter:  | 42 st                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Antal p-platser i garage: | 26 st                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Antal p-platser på mark:  | 4 st (inkl. 1 st plats för bilpool)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Byggnadsår:               | 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Husets utformning:        | Två flerbostadshus med 9 respektive 5 våningar med källare och garage.<br>Garageplatserna är belägna i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen tillsammans med angränsande bostadsrättsförening.<br>Uthyrning av garageplats till medlem kommer ske via ett parkeringsbolag. |

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- Vatten- och avloppsledning, officiälservitut, last
- Gemensamma utrymmen och gård m.m., avtalsservitut, förmån och 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 med bärande betongkonstruktioner på packad sprängbotten.                          |
| Stomme:                                            | Betong (och fåtal stål)                                                                          |
| Yttertak:                                          | Uppstolpade takstolar med takpapp.                                                               |
| Bärande konstruktioner:                            | Betong (och fåtal stål)                                                                          |
| Fasad:                                             | Värmebehandlad furu och tegel                                                                    |
| Tak:                                               | Uppstolpade takstolar med takpapp.                                                               |
| Balkong/terrasser:                                 | Lägenheterna på bottenvåningen har uteplats.<br>Övriga lägenheter har balkong och/eller terrass. |
| Fönster:                                           | 2+1-glas, träfönster med kopplad bågar, ytterbåge av aluminium.                                  |
| Ytter- och lägenhetsdörrar:                        | Lackade dörrar.                                                                                  |
| Kommunikationer<br>(trappor, hiss och loftgångar): | Hiss och trapphus.                                                                               |

**Installationer:**

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Vatten/avlopp:    | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.                   |
| Uppvärmning:      | Fjärrvärme till vattenburna radiatorer. Elburen golvvärme i badrum. |
| 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**

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| Sophantering:          | Gemensamt miljörum i angränsande fastighet. |
| Tvättstuga:            | Ingen gemensam tvättstuga.                  |
| Cykelrum/barnvagnsrum: | Ja                                          |

### Beskrivning av bostadslägenheter

|                    |                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréutrymme/hall: | Parkettgolv eller klinkergolv, målade väggar och tak.                                                                          |
| Kök:               | Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, mikrovågsugn och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.                                   |
| Badrum:            | WC, handfat, dusch, torktumlare och tvättmaskin eller kombinationsmaskin. Kakel på väggar och klinker på golv, målat undertak. |
| Vardagsrum:        | Parkettgolv, målade väggar och tak.                                                                                            |
| Sovrum:            | Parkettgolv, målade väggar och tak.                                                                                            |
| Förvaring:         | Parkettgolv, målade väggar och tak.                                                                                            |

### Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Föreningen har tagit fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren, se bilaga.

### Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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 håller på att likvideras.

På fastigheten har föreningen uppfört två flerbostadshus med totalt 42 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt, och ett garage. Föreningen erhöll lagakraftvunnet bygglov i november 2023.

För byggnationen har föreningen tecknat ett avtal om totalentreprenad med NKBS Byggbolag AB, 559434-5182, med föreningen som beställare av entreprenaden. NKBS Byggbolag AB har därefter överlåtit verksamheten till Goldcup 36764 AB uät Midskeppet Bygg och Management AB, 559519-4639. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas i juli och augusti 2025 (för respektive hus).

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

| Anskaffningskostnad                                      | Belopp             | Nyckeltal <sup>1)</sup> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Varav:                                                   |                    |                         |
| Köpeskilling fastighet                                   | 26 000             |                         |
| Köpeskilling aktier                                      | 31 393 361         |                         |
| Entreprenad                                              | 130 000 000        |                         |
| Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.                  | 938 241            |                         |
| Byggherrekostnader, övrigt m.m.                          | 15 952 945         |                         |
| <b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b> | <b>178 310 547</b> | <b>61 529</b>           |
| <b>Finansiering</b>                                      |                    |                         |
| Insatser och upplåtelseavgifter                          | 139 348 483        | 48 084                  |
| Lån                                                      | 38 962 064         | 13 444                  |
| <b>Summa finansiering</b>                                | <b>178 310 547</b> | <b>61 529</b>           |

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

#### 4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

##### Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med räntevillkor 3,4 % (3 mån), 3,58 % (3 år) och 3,75 % (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 rörlig ränta på 3,4 %.

Föreningen har i finansieringsofferten erhållit villkor om amorteringsfritt. 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.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån                                                 | Belopp     | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad     |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|-----------|------------------|
| Lån                                                 | 38 962 064 | Rörligt      | 3,4%      | 1 324 710        |
| Summa                                               | 38 962 064 |              |           | 1 324 710        |
| Räntekostnad, år 1                                  |            |              |           | 1 324 710        |
| Amortering, år 1                                    |            |              |           | 0                |
| <b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b> |            |              |           | <b>1 324 710</b> |

##### 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** **115 920**

##### Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,53 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Underlag för avskrivning: | 123 203 425 |
| Avskrivningsbelopp:       | 1 886 626   |

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 enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Vatten och avlopp                             | 314 505 |
| Värme och varmvatten                          | 356 250 |
| Fastighetsel                                  | 45 000  |
| Teknisk förvaltning                           | 32 125  |
| Ekonomisk förvaltning                         | 57 500  |
| Revision                                      | 24 750  |
| Försäkringspremier (ink. bostadsrättstillägg) | 65 773  |
| Sophämtning                                   | 131 501 |
| Snöröjning                                    | 60 000  |
| Fastighetsskötsel                             | 78 500  |
| Trappstädning                                 | 69 125  |
| Hissar                                        | 19 279  |
| Arvode styrelse                               | 10 000  |
| Övrigt/löpande underhåll                      | 54 346  |
| Bilpool                                       | 104 850 |

**Summa totala driftskostnader** **1 423 504**

**Summa driftskostnader, ex. teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och bilpool <sup>1)</sup>** **1 138 904**

1) Föreningen har träffat en överenskommelse 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          | 10 000 000        |
| byggnad bostäder       | 72 000 000        |
| byggnad lokal (garage) | 2 208 000         |
| <b>Summa</b>           | <b>84 208 000</b> |

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 garage    | 22 080 |

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **22 080**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **2 601 614**



## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Årsavgifter                                  | 2 242 910 |
| Hysesintäkter garage (ex moms) <sup>1)</sup> | 340 704   |
| Hysesintäkter p-platser mark <sup>2)</sup>   | 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.

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b> | <b>2 601 614</b> |
|---------------------------------|------------------|

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

| <b>Resultatprognos</b>                | <b>Belopp</b>         | <b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b> |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter                           | 2 242 910             | 774                            |
| Hysesintäkter garage                  | 340 704               |                                |
| Hysesintäkter p-platser mark          | 18 000                |                                |
| <b>Summa intäkter</b>                 | <b>2 601 614</b>      |                                |
| <br>Driftskostnader                   | <br>1 138 904         | <br>393                        |
| Fastighetsavgift bostäder             | 0                     |                                |
| Fastighetsskatt garage                | 22 080                |                                |
| Avskrivningar                         | 1 886 626             | 651                            |
| Räntekostnader                        | 1 324 710             |                                |
| <b>Summa kostnader</b>                | <b>4 372 320</b>      |                                |
| <br><b>Årets resultat</b>             | <br><b>-1 770 706</b> |                                |
| Avsättning underhållsfond             | 115 920               | 40                             |
| <br><b>Kassaflödesprognos</b>         |                       |                                |
| Summa intäkter                        | 2 601 614             |                                |
| Summa kostnader                       | -4 372 320            |                                |
| Återföring avskrivningar              | 1 886 626             |                                |
| <b>Kassaflöde från löpande drift</b>  | <b>115 920</b>        | <b>40</b>                      |
| <br>Amorteringar                      | <br>0                 | <br>0                          |
| <b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b> | <b>115 920</b>        | <b>40</b>                      |

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 | Adress       | Vån | Lgh-typ<br>(r o k) | Boarea<br>(kvm) | Balkong/Terrass/<br>Markterrass | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats och<br>upplåtelseavgift | Andelstal<br>insats % | Årsavgift | Månadsavgift | Andelstal<br>årsavgift % |
|-------|--------------|-----|--------------------|-----------------|---------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------------|
| 1101  | Höjdgatan 1B | 2   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 180 000 | 295 000               | 1 475 000                      | 1,0602%               | 29 272    | 2 439        | 1,3051%                  |
| 1102  | Höjdgatan 1B | 2   | 2                  | 52,1            | Balkong                         | 1 480 000 | 370 000               | 1 850 000                      | 1,3298%               | 43 548    | 3 629        | 1,9416%                  |
| 1103  | Höjdgatan 1B | 2   | 2                  | 61,8            | Markterrass                     | 1 780 000 | 445 000               | 2 225 000                      | 1,5993%               | 51 085    | 4 257        | 2,2776%                  |
| 1104  | Höjdgatan 1B | 2   | 3                  | 76,1            | Markterrass + balkong           | 2 680 000 | 670 000               | 3 350 000                      | 2,4080%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1201  | Höjdgatan 1B | 3   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 240 000 | 310 000               | 1 550 000                      | 1,1141%               | 29 538    | 2 462        | 1,3169%                  |
| 1202  | Höjdgatan 1B | 3   | 2                  | 62,8            | Balkong                         | 1 780 000 | 395 000               | 2 175 000                      | 1,5993%               | 51 922    | 4 327        | 2,3149%                  |
| 1203  | Höjdgatan 1B | 3   | 2                  | 61,8            | Balkong                         | 1 740 000 | 435 000               | 2 175 000                      | 1,5634%               | 51 085    | 4 257        | 2,2776%                  |
| 1204  | Höjdgatan 1B | 3   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 2 720 000 | 680 000               | 3 400 000                      | 2,4439%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1301  | Höjdgatan 1B | 4   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 260 000 | 315 000               | 1 575 000                      | 1,1321%               | 29 538    | 2 462        | 1,3169%                  |
| 1302  | Höjdgatan 1B | 4   | 2                  | 62,8            | Balkong                         | 1 860 000 | 477 960               | 2 337 960                      | 1,6712%               | 51 922    | 4 327        | 2,3149%                  |
| 1303  | Höjdgatan 1B | 4   | 2                  | 61,8            | Balkong                         | 1 820 000 | 492 293               | 2 312 293                      | 1,6353%               | 51 085    | 4 257        | 2,2776%                  |
| 1304  | Höjdgatan 1B | 4   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 2 800 000 | 700 000               | 3 500 000                      | 2,5158%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1401  | Höjdgatan 1B | 5   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 320 000 | 330 000               | 1 650 000                      | 1,1860%               | 29 538    | 2 462        | 1,3169%                  |
| 1402  | Höjdgatan 1B | 5   | 2                  | 62,8            | Balkong                         | 2 200 000 | 560 500               | 2 760 500                      | 1,9767%               | 51 922    | 4 327        | 2,3149%                  |
| 1403  | Höjdgatan 1B | 5   | 2                  | 61,8            | Balkong                         | 2 200 000 | 550 000               | 2 750 000                      | 1,9767%               | 51 085    | 4 257        | 2,2776%                  |
| 1404  | Höjdgatan 1B | 5   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 2 920 000 | 730 000               | 3 650 000                      | 2,6236%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1501  | Höjdgatan 1B | 6   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 360 000 | 340 000               | 1 700 000                      | 1,2220%               | 29 538    | 2 462        | 1,3169%                  |
| 1502  | Höjdgatan 1B | 6   | 2                  | 62,8            | Balkong                         | 2 240 000 | 611 960               | 2 851 960                      | 2,0127%               | 51 922    | 4 327        | 2,3149%                  |
| 1503  | Höjdgatan 1B | 6   | 2                  | 61,7            | Balkong                         | 2 240 000 | 570 500               | 2 810 500                      | 2,0127%               | 51 085    | 4 257        | 2,2776%                  |
| 1504  | Höjdgatan 1B | 6   | 3                  | 76,0            | Balkong                         | 3 000 000 | 750 000               | 3 750 000                      | 2,6955%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1601  | Höjdgatan 1B | 7   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 400 000 | 353 500               | 1 753 500                      | 1,2579%               | 29 538    | 2 462        | 1,3169%                  |
| 1602  | Höjdgatan 1B | 7   | 5                  | 130,7           | Balkong                         | 5 800 000 | 1 450 000             | 7 250 000                      | 5,2113%               | 84 810    | 7 068        | 3,7812%                  |
| 1603  | Höjdgatan 1B | 7   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 3 080 000 | 784 500               | 3 864 500                      | 2,7674%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1701  | Höjdgatan 1B | 8   | 2                  | 34,8            | Balkong                         | 1 440 000 | 396 500               | 1 836 500                      | 1,2938%               | 29 626    | 2 469        | 1,3209%                  |
| 1702  | Höjdgatan 1B | 8   | 5                  | 130,7           | Balkong                         | 5 960 000 | 1 515 000             | 7 475 000                      | 5,3551%               | 84 810    | 7 068        | 3,7812%                  |
| 1703  | Höjdgatan 1B | 8   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 3 160 000 | 837 205               | 3 997 205                      | 2,8393%               | 63 647    | 5 304        | 2,8377%                  |
| 1801  | Höjdgatan 1B | 9   | 3                  | 104,2           | Terrass + balkong               | 5 600 000 | 1 400 000             | 7 000 000                      | 5,0316%               | 72 444    | 6 037        | 3,2299%                  |
| 1802  | Höjdgatan 1B | 9   | 3                  | 99,1            | Terrass + balkong               | 5 200 000 | 1 300 000             | 6 500 000                      | 4,6722%               | 68 265    | 5 689        | 3,0436%                  |
| 1001  | Höjdgatan 1C | 1   | 2                  | 45,5            |                                 | 1 420 000 | 355 000               | 1 775 000                      | 1,2759%               | 37 537    | 3 128        | 1,6736%                  |
| 1002  | Höjdgatan 1C | 1   | 3                  | 92,6            | Markterrass                     | 3 600 000 | 918 284               | 4 518 284                      | 3,2346%               | 64 085    | 5 340        | 2,8572%                  |
| 1101  | Höjdgatan 1C | 2   | 2                  | 59,3            | Markterrass                     | 2 040 000 | 510 000               | 2 550 000                      | 1,8329%               | 49 410    | 4 118        | 2,2029%                  |
| 1102  | Höjdgatan 1C | 2   | 2                  | 44,6            | Balkong                         | 1 196 000 | 309 780               | 1 505 780                      | 1,0746%               | 37 537    | 3 128        | 1,6736%                  |
| 1103  | Höjdgatan 1C | 2   | 5                  | 127,0           | Balkong                         | 4 560 000 | 1 140 000             | 5 700 000                      | 4,0972%               | 82 838    | 6 903        | 3,6933%                  |
| 1201  | Höjdgatan 1C | 3   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 2 640 000 | 660 000               | 3 300 000                      | 2,3721%               | 62 809    | 5 234        | 2,8003%                  |
| 1202  | Höjdgatan 1C | 3   | 2                  | 33,9            | Balkong                         | 1 240 000 | 310 000               | 1 550 000                      | 1,1141%               | 28 669    | 2 389        | 1,2782%                  |
| 1203  | Höjdgatan 1C | 3   | 5                  | 127,0           | Balkong                         | 4 880 000 | 1 220 000             | 6 100 000                      | 4,3847%               | 82 838    | 6 903        | 3,6933%                  |
| 1301  | Höjdgatan 1C | 4   | 3                  | 76,1            | Balkong                         | 2 720 000 | 680 000               | 3 400 000                      | 2,4439%               | 62 809    | 5 234        | 2,8003%                  |
| 1302  | Höjdgatan 1C | 4   | 2                  | 33,9            | Balkong                         | 1 240 000 | 310 000               | 1 550 000                      | 1,1141%               | 28 669    | 2 389        | 1,2782%                  |
| 1303  | Höjdgatan 1C | 4   | 5                  | 127,0           | Balkong                         | 5 280 000 | 1 320 000             | 6 600 000                      | 4,7441%               | 82 838    | 6 903        | 3,6933%                  |

| Lghnr        | Adress       | Vån | Lgh-typ<br>(r o k) | Boarea<br>(kvm) | Balkong/Terrass/<br>Markterrass | Insats             | Upplåtelse-<br>avgift | Insats och<br>upplåtelseavgift | Andelstal<br>insats % | Årsavgift        | Månadsavgift   | Andelstal<br>årsavgift % |
|--------------|--------------|-----|--------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| 1401         | Höjdgatan 1C | 5   | 2                  | 57,0            | Balkong                         | 2 120 000          | 505 000               | 2 625 000                      | 1,9048%               | 47 735           | 3 978          | 2,1283%                  |
| 1402         | Höjdgatan 1C | 5   | 2                  | 42,4            | Terrass                         | 1 540 000          | 388 500               | 1 928 500                      | 1,3837%               | 34 978           | 2 915          | 1,5595%                  |
| 1403         | Höjdgatan 1C | 5   | 3                  | 102,5           | Terrass + balkong               | 5 360 000          | 1 361 000             | 6 721 000                      | 4,8160%               | 71 051           | 5 921          | 3,1678%                  |
| <b>Summa</b> |              |     |                    | <b>2 898</b>    |                                 | <b>111 296 000</b> | <b>28 052 483</b>     | <b>139 348 483</b>             | <b>100%</b>           | <b>2 242 910</b> | <b>186 909</b> | <b>100%</b>              |

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

| ÅR                                                                         | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 10                | 16               | 20               |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultatprognos</b>                                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |
| Årsavgifter <sup>1)</sup>                                                  | 2 242 910         | 2 375 242         | 2 515 381         | 2 682 905         | 2 861 587         | 3 030 420         | 3 280 225         | 3 694 066        | 3 998 575        |
| Hysesintäkter garage                                                       | 340 704           | 347 518           | 354 468           | 361 558           | 368 789           | 376 165           | 407 173           | 458 543          | 496 341          |
| Hysesintäkter p-platser                                                    | 18 000            | 18 360            | 18 727            | 19 102            | 19 484            | 19 873            | 21 512            | 24 226           | 26 223           |
| <b>Summa intäkter</b>                                                      | <b>2 601 614</b>  | <b>2 741 120</b>  | <b>2 888 577</b>  | <b>3 063 565</b>  | <b>3 249 860</b>  | <b>3 426 459</b>  | <b>3 708 909</b>  | <b>4 176 834</b> | <b>4 521 139</b> |
| Driftskostnader                                                            | 1 138 904         | 1 161 682         | 1 184 916         | 1 510 634         | 1 540 847         | 1 571 663         | 1 701 219         | 1 915 849        | 2 073 777        |
| Fastighetsavgift bostäder                                                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 92 138           | 99 733           |
| Fastighetsskatt garage                                                     | 22 080            | 22 522            | 22 972            | 23 431            | 23 900            | 24 378            | 26 388            | 29 717           | 32 166           |
| Avskrivningar                                                              | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626        | 1 886 626        |
| Räntekostnader                                                             | 1 324 710         | 1 324 710         | 1 324 710         | 1 324 710         | 1 324 710         | 1 324 710         | 1 271 722         | 1 192 239        | 1 139 251        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                     | <b>4 372 320</b>  | <b>4 395 540</b>  | <b>4 419 224</b>  | <b>4 745 401</b>  | <b>4 776 083</b>  | <b>4 807 378</b>  | <b>4 885 954</b>  | <b>5 116 569</b> | <b>5 231 553</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                      | <b>-1 770 706</b> | <b>-1 654 420</b> | <b>-1 530 647</b> | <b>-1 681 837</b> | <b>-1 526 223</b> | <b>-1 380 919</b> | <b>-1 177 045</b> | <b>-939 735</b>  | <b>-710 414</b>  |
| Avsättning underhållsfond                                                  | 115 920           | 115 920           | 115 920           | 115 920           | 115 920           | 115 920           | 115 920           | 115 920          | 115 920          |
| <b>Kassaflödesprognos</b>                                                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |
| Summa intäkter                                                             | 2 601 614         | 2 741 120         | 2 888 577         | 3 063 565         | 3 249 860         | 3 426 459         | 3 708 909         | 4 176 834        | 4 521 139        |
| Summa kostnader                                                            | -4 372 320        | -4 395 540        | -4 419 224        | -4 745 401        | -4 776 083        | -4 807 378        | -4 885 954        | -5 116 569       | -5 231 553       |
| Återföring avskrivningar                                                   | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626         | 1 886 626        | 1 886 626        |
| <b>Kassaflöde från löpande drift</b>                                       | <b>115 920</b>    | <b>232 206</b>    | <b>355 979</b>    | <b>204 789</b>    | <b>360 403</b>    | <b>505 707</b>    | <b>709 581</b>    | <b>946 891</b>   | <b>1 176 212</b> |
| Amorteringar <sup>2)</sup>                                                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | -389 621          | -389 621          | -389 621         | -389 621         |
| <b>Summa kassaflöde</b>                                                    | <b>115 920</b>    | <b>232 206</b>    | <b>355 979</b>    | <b>204 789</b>    | <b>360 403</b>    | <b>116 086</b>    | <b>319 960</b>    | <b>557 270</b>   | <b>786 592</b>   |
| Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup> | 0                 | 115 920           | 348 126           | 704 104           | 908 894           | 1 269 297         | 2 035 718         | 4 764 664        | 7 333 364        |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond                             | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546         | 2 002 546        | 2 002 546        |
| <b>Prognosförutsättningar</b>                                              |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |
| Räntesats lån                                                              | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%             | 3,40%            | 3,40%            |
| Inflation                                                                  | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%            | 2,00%            |
| Total bostadsrättsarea (ej biarea)                                         | 2 898             | 2 898             | 2 898             | 2 898             | 2 898             | 2 898             | 2 898             | 2 898            | 2 898            |

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %, med undantag från år 2-3 och 6 då årsavgifterna har räknats upp med en höjning om 5,9% och år 4-5 då årsavgifterna har räknats upp med 6,6 %

2) Amorteringsfritt de första 5 åren. Därefter sker en rak amortering med 1 % 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         | 10        | 16        | 20        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Enligt ekonomisk prognos</b>                                                                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift, totalt                                                                              | 2 242 910 | 2 375 242 | 2 515 381 | 2 682 905 | 2 861 587 | 3 030 420 | 3 280 225 | 3 694 066 | 3 998 575 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)                                                                 | 774       | 820       | 868       | 926       | 987       | 1 046     | 1 132     | 1 275     | 1 380     |
| <b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b> |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift, totalt                                                                              | 2 632 531 | 2 764 862 | 2 905 002 | 3 072 526 | 3 251 207 | 3 420 041 | 3 654 260 | 4 044 724 | 4 333 649 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)                                                                 | 908       | 954       | 1 002     | 1 060     | 1 122     | 1 180     | 1 261     | 1 396     | 1 495     |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-                                                             | 134       | 134       | 134       | 134       | 134       | 134       | 129       | 121       | 116       |
| <b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b> |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift, totalt                                                                              | 3 022 151 | 3 154 483 | 3 294 622 | 3 462 147 | 3 640 828 | 3 809 662 | 4 028 296 | 4 395 383 | 4 668 723 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)                                                                 | 1 043     | 1 089     | 1 137     | 1 195     | 1 256     | 1 315     | 1 390     | 1 517     | 1 611     |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-                                                             | 269       | 269       | 269       | 269       | 269       | 269       | 258       | 242       | 231       |
| <b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift, totalt                                                                              | 2 242 910 | 2 383 264 | 2 531 828 | 2 406 173 | 2 588 086 | 2 760 479 | 3 028 096 | 3 495 715 | 3 842 311 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)                                                                 | 774       | 822       | 874       | 830       | 893       | 953       | 1 045     | 1 206     | 1 326     |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-                                                             | 0         | 3         | 6         | -95       | -94       | -93       | -87       | -68       | -54       |
| Nettoutbetalningar +/-                                                                         | 0         | 8 023     | 16 447    | -276 733  | -273 501  | -269 941  | -252 129  | -198 351  | -156 264  |
| <b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift, totalt                                                                              | 2 242 910 | 2 391 287 | 2 548 435 | 2 431 955 | 2 623 667 | 2 806 513 | 3 123 197 | 3 707 284 | 4 149 981 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)                                                                 | 774       | 825       | 879       | 839       | 905       | 968       | 1 078     | 1 279     | 1 432     |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-                                                             | 0         | 6         | 11        | -87       | -82       | -77       | -54       | 5         | 52        |
| Nettoutbetalningar +/-                                                                         | 0         | 16 046    | 33 054    | -250 950  | -237 920  | -223 907  | -157 028  | 13 218    | 151 406   |

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Panorama Älgen 20 (769641-6614) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten jämte totalentreprenad genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten, för att därefter överföra fastigheten och avveckla aktiebolaget. Detta är ett vanligt förekommande upplägg som har prövats i HFD.

Föreningen består av 2 huskroppar i 5 respektive 9 våningar med garage i källaren. Byggnaderna är belägna i direkt anslutning till varandra. De innehåller totalt 42 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala dag i april 2025 enligt digital signering

Robert Wikström  
*advokat*

Lennart Fällström  
*civ.ing./fastighetsekonom*

Av Boverket förklarade behöriga avseende riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Registreringsbevis               | 2025-02-17 |
| Stadgar                          | 2023-08-17 |
| Fastighetsdata                   | 2025-03-20 |
| Beräkning taxeringsvärde         | ej daterat |
| Ritningar                        | 2022-04-08 |
| Bygglov                          | 2022-05-25 |
| Broschyr m projektbeskrivning    | 2023-06-07 |
| Aktieöverlåtelseavtal            | 2023-06-28 |
| Köpeavtal fastighet              | 2023-06-28 |
| Entreprenadavtal                 | 2023-06-07 |
| Garanti oupplåtna lgh            | 2025-03-21 |
| Fastställande av slutlig kostnad | 2025-03-21 |
| Finansieringsoffert              | 2025-03-12 |
| Försäkringsoffert                | 2025-03-18 |
| Byte av entreprenör              | 2025-03-08 |
| Revers ny entreprenör            | 2025-03-12 |

# **Stockholm, Februari 2025**

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till  
Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan



## Stockholm, Februari 2025 - Besiktningsutlåtande

### 1 Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

### 2 Uppdragsgivare

Brf Panorama Älgen 20 genom RO Properties.

### 3 Besiktningen

Besiktningen utfördes 7 februari 2025 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Byggnaden/byggnaderna var under uppförande vid besiktningstillfället vilket innebar full produktion av byggnads- och installationsarbeten. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar i enlighet med stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i tre lägenheter (slumpmässigt utvalda) samt i byggnadens/byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca +2 grader C.

Kännedom om föreningens byggnad/byggnader har också erhållits genom skriftlig information i form av ritningar mm samt muntlig information från totalentreprenören som uppför byggnaden/byggnaderna.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Emma Cyon, RO Properties
- Daniel Nilbrink, 2xA Entreprenad

## 4 Objektet

|                       |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Nynäshamn Älgen 20                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresser:             | Höjdgatan 1B & 1C                                                                                                                                                                                                                         |
| Kommun:               | Nynäshamn                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tomtareal:            | 3 930 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                      |
| Byggnad:              | <p>Två punkthus med gemensamt garage och innergård.</p> <p>Höjdgatan 1B: Punkthus med källare samt 8 våningar med bostäder (exkl entréplan).</p> <p>Höjdgatan 1C: Punkthus med källare samt 5 våningar med bostäder (inkl entréplan).</p> |

Byggnadsår: 2025

|        |                      |                      |
|--------|----------------------|----------------------|
| Areor: | Höjdgatan 1B:        |                      |
|        | Bostäder, BOA        | 1 853 m <sup>2</sup> |
|        | Bruttototalarea, BTA | 2 435 m <sup>2</sup> |
|        | Höjdgatan 1C:        |                      |
|        | Bostäder, BOA        | 1 045 m <sup>2</sup> |
|        | Bruttototalarea, BTA | 1 617 m <sup>2</sup> |

Lägenheter: Höjdgatan 1B: 28 st lägenheter  
Höjdgatan 1C: 14 st lägenheter

### Byggnadsbeskrivning:

|                  |                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Källare:         | Driftsutrymmen, förråd, cykelparkering, barnvagnsrum, garage                  |
| Bottenvåning:    | Entré, bostäder, cykelvårdsrum, övernattningslägenhet, miljörum, garageinfart |
| Övr våningsplan: | Bostäder                                                                      |
| Undergrund:      | Berg                                                                          |
| Grundläggning:   | Platta på mark med bärande betongkonstruktioner på packad sprängbotten.       |
| Stomme:          | Betong (och fåtal stål)                                                       |
| Ytterväggar:     | Betong (lokalt trä översta plan)                                              |
| Bjälklag:        | Betong                                                                        |

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Bjälklag över källare:   | Betong                                                             |
| Yttertak:                | Uppstolpade takstolar med takpapp                                  |
| Takterrasser:            | Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, tätskikt, trätrall  |
| Fasad:                   | Värmebehandlad furu, tegel                                         |
| Balkonger:               | Betongplattor, räcken av smide, trä och glas                       |
| Fönster / fönsterdörrar: | 2+1-glas träfönster med kopplade bågar och ytterbåge av aluminium. |

Trapphus: Klinkergolv, betongtrappa delvis klädd med klinker, målade väggar och tak. Handledare.

Entrépartier: Lackat entréparti. Kodlås.

Övriga dörrar: Gärdsdörr av aluminium.  
Källar- och driftsutrymmesdörrar av i huvudsak av stål.  
Lgh-dörrar av säkerhetstyp.

#### **Bostäder:**

Inv. väggar: Målade

Inv. tak: Målade tak

Golv: Trägolv

Köksinredning: Snickerier, diskbänk, spis, spiskåpa, kyl- och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, ugn.

Badrum: Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, duschvägg, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme (i primärt badrum), TM / TT alt kombimaskin.

Separata WC:ar/duschrum: Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, wc- stol, tvättställ.

#### **Allmänna utrymmen:**

Sophantering: Behållarsystem i miljörum, delas med grannfastighet, rättigheter säkerställs genom servitut.

Installationsutrymmen: Betonggolv och målade väggar.

Förråd: Betonggolv och målade väggar. Troaxgallerväggar mellan förråden.

#### **Installationer:**

|                         |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värmeproduktion:        | Anslutet till fjärrvärme. Inkommande fjärrvärme på Höjdgatan 1B, värmecentral delas med grannfastighet, rättigheter säkerställs genom servitut. Utrustning i värmeundercentral nyinstalleras vid pågående entreprenad.  |
| Värmedistribution:      | Vattenburen värme med radiatorer. Elgolvvärme i primära våtrum.                                                                                                                                                         |
| Ventilation:            | FTX.                                                                                                                                                                                                                    |
| VA-installationer:      | Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar och plast.                                                                                                                                                              |
| Elinstallationer:       | 3-fas installationer till lägenheter. Jordade installationer i lägenheter.                                                                                                                                              |
| Hiss:                   | Schindler S3000                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Övrigt:</b>          |                                                                                                                                                                                                                         |
| Tomt/mark:              | Förgårdsmark och entrér med ytskikt. Uteplatser tillhörande lägenheter i entréplan.<br><br>Innergård och omkringliggande mark som delas med grannfastighet, rättigheter säkerställs genom servitut.                     |
| Garage:                 | Garage delvis i källare samt i grannfastighet i ett sammanhängande garage, samnyttjas genom gemensamhetsanläggning. Garageinfarter är förlagda på Höjdgatan 1B.                                                         |
| Allmänt:                | Efter slutförd entreprenad kommer en 5-årig garantitid löpa för utförd totalentreprenad.<br><br>Byggnaden får betraktas vara i mycket gott skick.                                                                       |
| <b>Myndigheter etc:</b> |                                                                                                                                                                                                                         |
| OVK-status:             | OVK-besiktning genomförs inom entreprenaden innan byggnaden tar i bruk. Därefter är bostadsrättsföreningen ansvarig för att OVK utförs med ett 3 års intervall.                                                         |
| Energideklaration:      | Energideklaration genomförs inom entreprenaden innan byggnaden tas i bruk baserat på beräknad energiförbrukning. Därefter är bostadsrättsföreningen ansvarig för att energideklaration utförs med ett 10 års intervall. |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Radon: | Radonmätningar kommer utföras inom entreprenaden.<br>Grunden i huset är försedd med radonslang under bostäder om behov av åtgärd skulle uppstå.                                                                                                                                                                           |
| Brand: | Byggnationen av föreningens byggnad/byggnader följer en brandskyddsbeskrivning som tagits fram av brandsakkunnig. Genom verifiering av brandskyddsbeskrivningen vid färdigställandet av byggnaden säkerställs att lagar och regler följts. Detta är även ett myndighetskrav för att erhålla slutbesked av föreningen hus. |

## 5 Utlåtande

### 5.1 Allmänt

Byggnaden var under uppbyggnad i en pågående totalentreprenad vid tidpunkten för platsbesöket.

Det här Statusbesiktningsprotokollet/ underhållsplanen förutsätter att pågående entreprenad slutförs i den omfattning som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och totalentreprenören. Det förutsätter även att entreprenaden godkänns i sin helhet av oberoende besiktningsman samt att slutbesked erhålls från kommunen innan byggnaden tas i bruk. Därigenom säkerställs även att branschsedvanliga sakkunnig- och myndighetsbesiktningar av berörda delar inom entreprenaden genomförs och att Bostadsrättsföreningen övertar garantier och säkerheter enligt ABT06 som ställts ut av entreprenören.

Garantitiden är 5 år från datum för godkänd slutbesiktning. För enskilda varor/ utförda entreprenadtjänster kan garantitiden vara annan än 5 år.

### 5.2 Byggnad

#### 5.2.1 Mark/ Grundläggning

Gårdsbrunnarna rekommenderas spolas/rensas årligen.

Tätskikt innergård ca 50 års livslängd, underhåll bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Syner av underliggande lokaler skall ske regelbundet för att minimera skada om läckage uppstår.

Vid byte av dörrar, installationer genom bjälklag skall tätskiktet beaktas.

#### 5.2.2 *Stomme*

Inget underhåll av den bärande stommen bedöms behövas under byggnadens livslängd.

#### 5.2.3 *Fasad*

Normal teknisk livslängd för fasaden bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Fasaden skall synas årligen och tvättas där det behövs (framförallt norr-sida eller vid eventuell växtlighet nära fasad). Tvätt ska ske med mjuk borste och mildt medel.

#### 5.2.4 *Tak / takavvattning / takterrasser*

Statistisk teknisk livslängd för tätskikt på yttertak och terrasserna bedöms vara ca 35 år, dvs en renovering/omläggning kan bli aktuell i slutet av Underhållsplanens kalkylperiod.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

#### 5.2.5 *Balkonger*

Nya balkonger med betongplattor och smidesräcken. Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasadrenovering, dvs efter den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

#### 5.2.6 *Fönster/ fönsterdörrar*

I Bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt stadgarna ingår yttre båge och karm i underhållsåtagandet. För övriga fönsterdelar ansvarar respektive Bostadsrättshavare för underhållet.

Normal teknisk livslängd för aluminiumfönster bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

#### 5.2.7 *Gemensamma utrymmen*

##### Entréer och trapphus:

Inget behov av tekniskt underhåll interiört av entréer samt trapphus bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll (såsom ommålning etc) har inte beaktats.

Kommande underhåll av entréer exteriört utförs samtidigt som underhåll av fönster alternativt fasad.

Källare, förråd, cykelrum etc:

Inget behov av tekniskt underhåll bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Installationsutrymmen:

Inget behov av tekniskt underhåll bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Sophantering:

Underhåll av miljörum hanteras genom servitut och driftsavtal tillsammans med grannfastigheten. Dock bedöms inget behov av tekniskt underhåll under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

#### 5.2.8 *Lägenheter*

Efter avslutad entreprenad är samtliga lägenheter i nyskick.

Underhållsansvaret inom lägenheter åligger bostadsrättsinnehavaren i enlighet med stadgarna för Bostadsrättsföreningen.

### 5.3 **VVS-installationer**

#### 5.3.1 *Värmeproduktion*

Underhåll av fjärrvärmeundercentral hanteras genom servitut och driftsavtal tillsammans med grannfastigheten. Normal teknisk livslängd för utrustningen är ca 25 år dvs ett statistiskt byte kommer bli aktuellt ca 2050 och 2075.

#### 5.3.2 *Värmedistribution*

Uppvärmning i lägenheternas våtrum sker med elansluten golvvärme för vilken respektive Bostadsrättsinnehavare har eget framtida underhålls- och utbytesansvar.

För det vattenburna värmesystemet bedöms inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod utöver att radiatorventilerna och termostater byts ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs ca 2050 och 2075.



### 5.3.3 *Avlopp / vatten / sanitet*

Spillvattenavloppen rekommenderas spolas / rensas med ca 5 års intervall.

Tryckstegringspump har en teknisk livslängd på ca 20 år dvs ett statistiskt byte kommer bli aktuellt ca 2045. (Höjdgatan 1B)

Utöver det bedöms inget behov uppstå av tekniskt underhåll under underhållsplanens kalkylperiod.

### 5.3.4 *Ventilation*

Teknisk livslängd för fläktinstallationerna är statistiskt ungefär 20 år, dvs ett utbyte kommer behöva genomföras ca 2045 & 2065.

OVK utförs var 3:e år.

Rensning kanalsystem/injustering var 7:e år.

## 5.4 **El-installationer**

Inget bedömt åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

## 5.5 **Övrigt**

### 5.5.1 *Hissar*

Bedömd statistisk teknisk livslängd till utbyte av styr- och reglerutrustning mm är ungefär 35-40 år, dvs underhåll av hiss ca 2060-2065.

## 6 **Kostnader (kostnadsläge februari 2025)**

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader och mervärdeskatt.)

### 6.1 **Byggnad**

#### 6.1a **Mark/ grundläggning**

Rensning gårdsbrunnar ca 10 tkr / gång

#### 6.1d **Tak / takavvattning / takterrasser**

Omläggning papptak, ca 2055 ca 700 tkr



|             |                                                                                                                                                                                       |              |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|             | (ca 300 m2, 2 st tak á 350 tkr)                                                                                                                                                       |              |
|             | Reparation tätskikt takterrasser, ca 2065<br>(ca 70 kvm)                                                                                                                              | ca 2 000 tkr |
| <b>6.2</b>  | <b>VVS-installationer</b>                                                                                                                                                             |              |
| <b>6.2a</b> | <b>Värmeproduktion</b>                                                                                                                                                                |              |
|             | Utbyte utrustning i fjärrvärmeundercentral, enligt servitutsavtal för driften av undercentralen ska Brf Panorama Älgen 20 stå för 60% av totala kostnad (totalt 625 tkr för ett byte) | 375 tkr      |
| <b>6.2b</b> | <b>Värmedistribution</b>                                                                                                                                                              |              |
|             | Utbyte radiatorventiler och termostater                                                                                                                                               | 525 tkr      |
| <b>6.2c</b> | <b>Avlopp / vatten</b>                                                                                                                                                                |              |
|             | Spolning / rensning spillvattenavlopp (x2 á 75 tkr) per tillfälle                                                                                                                     | 150 tkr/gång |
|             | Byte av tryckstegringspump                                                                                                                                                            | 190 tkr      |
| <b>6.2d</b> | <b>Ventilation</b>                                                                                                                                                                    |              |
|             | Utbyten fläktinstallationer (x2 á 300 tkr)                                                                                                                                            | 600 tkr      |
|             | OVK (x2 á 50 tkr)                                                                                                                                                                     | 100 tkr/gång |
|             | Rensning kanalsystem/injustering (x2 á 60 tkr)                                                                                                                                        | 120 tkr/gång |
| <b>6.3</b>  | <b>Hissinstallationer</b>                                                                                                                                                             |              |
|             | Renovering hissinstallationer (x2 á 150 tkr)                                                                                                                                          | 300 tkr      |

## **Sammanfattning:**

En stor del av det framtida underhållsansvaret kommer enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ligga på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl mycket begränsat. Pågående entreprenad kommer efter färdigställandet ha en Garantitid som löper i 5 år efter godkänd slutbesiktning.

Löpande kommer naturligtvis vissa oförutsedda reparationsåtgärder uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 50 000:- / år för detta, men med start från och med sommaren 2030 då garantier täcker reparationskostnaderna fram till dess.

Utöver ovan angivet årligt belopp bedöms ingen avsättning till en Dispositionsfond behöva utföras.

Löpande myndighetsbesiktningskostnader såsom OVK, årligs säkerhetsbesiktningar av hissar etc förutsätts ligga i Bostadsrättsföreningens löpande underhållsbudget.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är därför rimligt att förnyade bedömningar/ uppdateringar av Underhållsplanen utförs med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge februari 2025 som är den senast kända vid upprättandet av Underhållsplanen. Inga spekulationer över hur den nominella kostnadsutvecklingen förändras i framtiden har utförts då kostnadsförändringar framledes helt är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid genomförandetidpunkten.

Kostnaderna finns sammanställda på bifogat excelblad varvid de ackumulerade kostnaderna har angivits i 5-årsintervall.

| Brf Panorama Älgen 20, Stockholm UH-plan 2025-2075 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | Kostnadsläge februari 2025                                                                  |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Åtgärd                                             | 2026-2030<br>ksek | 2031-2035<br>ksek | 2036-2040<br>ksek | 2041-2045<br>ksek | 2046-2050<br>ksek | 2051-2055<br>ksek | 2056-2060<br>ksek | 2061-2065<br>ksek | 2066-2070<br>ksek | 2071-2075<br>ksek | Anmärkning                                                                                  |
| <b>Mark:</b>                                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                                                                                             |
| Spolning / Rensning gårdsavlopp                    | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | 50                | Utförs varje år, 10tkr/år                                                                   |
| <b>Byggnadsdel:</b>                                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                                                                                             |
| Yttertak, papp                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 700               |                   |                   |                   |                                                                                             |
| Takterrasser                                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 2000              |                   |                   |                   |                                                                                             |
| <b>Installationer:</b>                             |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                                                                                             |
| Utbyte fjärrvärmecentral                           |                   |                   |                   |                   | 375               |                   |                   |                   |                   | 375               | Undercentralen delas med grannfastighet, brf panorama älgen 20 ska stå för 60% av kostnaden |
| Utbyte radiatorventiler och termostater            |                   |                   |                   |                   | 525               |                   |                   |                   |                   | 525               |                                                                                             |
| Spolning spillvattenavlopp                         | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | 150               | Spolning var 5e år                                                                          |
| Utbyte tryckstegringspump                          |                   |                   |                   | 190               |                   |                   |                   | 190               |                   |                   |                                                                                             |
| Utbyte fläktinstallationer                         |                   |                   |                   | 600               |                   |                   |                   | 600               |                   |                   |                                                                                             |
| OVK                                                | 100               | 200               | 200               | 100               | 200               | 200               | 100               | 200               | 200               | 100               | Var 3e år, 50tkr/gång/hus                                                                   |
| Rensning fläktkanaler/injustering                  |                   | 120               |                   | 120               |                   | 120               |                   | 120               |                   | 120               | Var 7e år, 60tkr/gång/hus                                                                   |
| Hissrenovering                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 300               |                   |                   |                                                                                             |
| <b>Summa</b>                                       | <b>300</b>        | <b>520</b>        | <b>400</b>        | <b>1210</b>       | <b>1300</b>       | <b>520</b>        | <b>3000</b>       | <b>1610</b>       | <b>400</b>        | <b>1320</b>       |                                                                                             |

## Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025

**Ekonomisk plan Brf Panorama Älgen 20  
(Hus 1 & 2)\_SLUTLIG.pdf**

[356332 byte]  
SHA-512: 31771704849b9f6b0d35c367c9e74922e703b  
2e72ead29e8122a12638f17da0d98573f3cb51ac7cald7  
e0e7607326a7ec7f25c469a28242f71dffb7cb1e7b4

**Intyg Brf Panorama Älgen 20.pdf**

[13623 byte]  
SHA-512: efc42e3f2cc8e8395b842a2126ed54657e8f0  
a07ef968ace9b0f9cb9a1096a9007329ee366e9061581  
4caec1abe9353ae560000a0025e9338d5e3ca809197c9

**Bilaga Underhållsplan Brf Panorama Älgen  
20 .pdf**

[244940 byte]  
SHA-512: 1736a4ee057002f004032a12af092fd185062  
7ddbb10411e645ce950f04ebcc33526fc7683db34362b  
d23d65d796d3d4614558308bcd7362441f462c121d6c1

**Bilaga Brf Panorama Älgen 20 Matris  
underhållsplan.pdf**

[121151 byte]  
SHA-512: 569692582eecc3128a763bb33a8c3ede2cab1a  
2219147f0cb819fce551c485b38ec5d8e38c3e551fd455  
f33c9ed46dbed64d74bafea9e2883d1f19d9ba8b116a7

## Underskrifter

2025-04-02 17:58:32 (CET)

**Simon Ingvar Svensson, Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20**

simon.svensson@roproperties.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 08:18:31 (CET)

**Ulrika Britta Bladh, Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20**

ulrika.bladh@roproperties.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 08:36:11 (CET)

**Peter Kuylenstierna, Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20**

peter.kuylenstierna@roproperties.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 09:15:06 (CET)

**Robert Wikström, .**

robert.wikstrom@konradadvokater.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 09:21:46 (CET)

**Nils Lennart Fällström, .**

lennart@fallstrom.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### **Ekonomisk plan Brf Panorama Älgen 20 (Hus 1 & 2) SLUTLIG**

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:

77cf7a6a0247293cf24668ea779b99dde349ce9a93b7c84f228e8457e1c0f5a84ba778bf436f35dcbcca1dc6509d3d0c68eb75673abd194f379b87a25656ddf5



#### **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, Sverige.

Maria Kristina Hård Af Segerstad  
maria.hardafsegerstad@landahl.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20, organisationsnummer 769641-6614.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

### Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Panorama Älgen 20 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare