

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Gladö Sjöutsikten

Org. Nr 769641-9667

BOLEVO
TRUST

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheter och byggnad	2
2.1	Fastigheternas beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter	7
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gladö Sjöutsikten org. nr 769641-9667, med säte i Huddinge kommun registrerades hos Bolagsverket 2023-06-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastigheter uppföra 10 parhusbyggnader om vardera 2 lägenheter om 134 kvm och 9 st studiohus varav 8 st om 39 kvm (varav 14 kvm avser loftyta) och 1 st om 48 kvm. Totalt 29 bostadsrättslägenheter med en area om 3 040 m². Samtliga lägenheter kommer ha egen uteplats och parhuslägenheterna kommer även ha takterrass. Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov är beviljade och byggstart beräknas ske under kvartal 3 2023. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad från kvartal 2 2024 och inflyttningen beräknas ske från kvartal 3 2024. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beror på var byggnaden är belägen.

Solvinkeln Invest 7 AB, org. nr 559312-8498 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastigheter och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen de årliga tillskott i form av räntekompensation som tas upp i denna kostnadskalkyl.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETER OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Gladö 34:1 – 3, Gladö 37:1 – 3, Gladö 62:1 – 2 samt Gladö 63:1 – 2 (10 fastigheter)		
Adress:	Österängsvägen 40 A-C, 42 A –C, 44 A-C, 27 A-C, 29 A – C, 31 A – C, 33 A – C, 35 A – C, Gruvfogdevägen 14 A-C, 16 A-C, 141 91 Huddinge		
Kommun:	Huddinge		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Markareal:	10 250 m ² , fördelning enligt nedan		
	<u>Fastighet</u>	<u>Yta</u>	<u>Adress</u>
	Gladö 34:1	1 055	Österängsvägen 40 A-C
	Gladö 34:2	1 020	Österängsvägen 42 A-C
	Gladö 34:3	1 048	Österängsvägen 44 A-C

	Gladö 37:1	1 002	Österängsvägen 35 A-C
	Gladö 37:2	1 004	Gruvfogdevägen 14 A-C
	Gladö 37:3	1 000	Gruvfogdevägen 16 A-C
	Gladö 62:1	1 001	Österängsvägen 27 A-C
	Gladö 62:2	1 091	Österängsvägen 29 A-C
	Gladö 63:1	1 028	Österängsvägen 31 A-C
	Gladö 63:2	1 001	Österängsvägen 33 A-C
Lägenhetsarea:	3 040 m ²		
Antal lägenheter:	29 st bostadslägenheter		
Byggnadsår:	2023-2024		
Byggnadstyp:	Parhus och studiohus		
GA:	Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig.		
Servitut:	Saknas		
Detaljplan:	Gladö Kvarn (Akt 0126K-15787)		
Bygglöv:	Beviljat per fastighet under perioden 2022-11-30 – 2023-01-23 (Dnr MBF 2022- 002293, 002294, 002301, 002302, 002303, 002304, 002305, 002306 samt 2023 – 000103, 000105)		

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Svart plåttak (parhus), svart papptak (studiohus)
Fönster:	Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Luftvärmepump (parhus), Luft/luftvärmepump (studiohus)
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Lägenhetsförråd:	Utomhus, ett per lägenhet.
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet.
Sophantering:	Gemensamt på föreningens mark.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Parhusen

Tak:	Målat tak. Takterrass.
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt, härdat trägolv. I hall läggs klinker
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kökssnickerier från Ballingslöv med släta ljusa luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i komposit. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum/wc:	Kakel på väggar, klinkergolv samt spotlights i tak. Wc, takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod, spegel med belysningsarmatur.
Badrum övre plan:	Kakel på väggar, klinkergolv samt spotlights i tak. Tvättställskommod, wc, spegel med belysningsarmatur. Badkar med dusch och badkarsblandare.
Tvättstuga:	Klinkergolv, målade väggar samt spotlights i tak. Tvättmaskin, torktumlare samt frånluftsvärmepanna.

Studiohusen

Tak:	Vitmålat tak
Väggar:	Vitmålade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt härdat trägolv
Kök:	Ljusa släta luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva samt stänkskydd i komposit. Induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl/frys samt integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod. Spegel med belysningsarmatur och handukstork. Wc, kombimaskin tvätt/torktumlare.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoweringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrade och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2021 - 2023, beräknats till 63 521 000 kr, varav 25 774 000 kr avser mark och 37 747 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde där fastigheterna är belägna. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Bostadsdel i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningen avser att förvärva fastigheterna genom ett bolags- och fastighetsförvärv. Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Anskaffningskostnad (inkl köpeskilling fastighet, entreprenad- och övriga projektkostnader mm)	153 731 500
Pantbrevs- och lagfartskostnad	<u>1 043 500</u>
Summa	154 775 000 kr
Kassa	<u>100 000</u>
Summa	154 875 000 kr

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	32 000 000
Medlemmarnas insatser	110 587 500
Upplåtelseavgifter	<u>12 287 500</u>
Summa	154 875 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att amortera med 0,5 %, vilket motsvarar 160 000 kr per år, de första 5 åren. Därefter beräknas amorteringen ske efter en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen räknar i denna kostnadskalkyl med att föreningens lån får en snittränta om 4,50 %. Den offererade räntan som föreningen fått i samband med framtagandet av denna kostnadskalkyl ligger på mellan 4,35 och 4,88 %.

Föreningen avser att teckna föreningslånet när slutbesiktning skett samt då samtliga lägenheter tillträtts. Avsikten är att dela upp lånet i 3 delar och välja olika bindningstider. Vilka löptider som väljs beror på ränteläget vid aktuellt tillfälle.

Solvinkeln Invest 7 AB kommer att erlagga en räntekompensation till Föreningen de första 3 åren. Kompensationen uppgår till 288 540 kr per år och gäller oberoende av räntenivå vid tidpunkten för upptagande av föreningslån.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens bokförda byggnadsvärde (sk komponentavskrivning). Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om byggnadsvärdet ändras. Avskrivningsbeloppet om 1 % motsvarar ca 575 280 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad¹

Räntekostnad, snittränta om 4,50 %	1 440 000
Amortering, 0,5 %	160 000

Driftskostnader²		181 750
Administration förvaltning, inkl revision	50 000	
Försäkring	30 000	
Löpande Underhåll	21 750	
Sophämtning	70 000	
Övrigt	10 000	
Fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm) ³		121 600
Summa kostnader		1 903 350 kr

1) Se punkt 4.2 ovan

2) Driftkostnaderna har uppskattade och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens förvaltning, särskilt vad gäller fastighetsskötseln.

3) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll och avsättning ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Räntekompensation	288 540
Årsavgifter medlemmar	1 614 810
Summa intäkter	1 903 350 kr

6. ANDELSTAL, INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	39	1,8794	1 615 500	179 500	1 795 000	30 349	2 529
2	134	4,1392	4 815 000	535 000	5 350 000	66 840	5 570
3	134	4,1392	4 725 000	525 000	5 250 000	66 840	5 570
4	39	1,8794	1 525 500	169 500	1 695 000	30 349	2 529
5	134	4,1392	4 815 000	535 000	5 350 000	66 840	5 570
6	134	4,1392	4 815 000	535 000	5 350 000	66 840	5 570
7	134	4,1392	4 815 000	535 000	5 350 000	66 840	5 570
8	134	4,1392	4 770 000	530 000	5 300 000	66 840	5 570
9	48	2,1807	2 335 500	259 500	2 595 000	35 214	2935
10	134	4,1392	4 945 500	549 500	5 495 000	66 840	5 570
11	134	4,1392	4 905 000	545 000	5 450 000	66 840	5 570
12	39	1,8794	1 435 500	159 500	1 595 000	30 349	2 529
13	39	1,8794	1 435 500	159 500	1 595 000	30 349	2 529
14	134	4,1392	5 035 500	559 500	5 595 000	66 840	5 570
15	134	4,1392	5 035 500	559 500	5 595 000	66 840	5 570
16	134	4,1392	4 945 500	549 500	5 495 000	66 840	5 570
17	134	4,1392	4 905 000	545 000	5 450 000	66 840	5 570
18	134	4,1392	4 905 000	545 000	5 450 000	66 840	5 570
19	134	4,1392	4 815 000	535 000	5 350 000	66 840	5 570
20	39	1,8794	1 435 500	159 500	1 595 000	30 349	2 529
21	39	1,8794	1 345 500	149 500	1 495 000	30 349	2 529
22	134	4,1392	4 495 500	499 500	4 995 000	66 840	5 570

23	134	4,1392	4 905 000	545 000	5 450 000	66 840	5 570
24	134	4,1392	4 945 500	549 500	5 495 000	66 840	5 570
25	134	4,1392	4 635 000	515 000	5 150 000	66 840	5 570
26	39	1,8794	1 345 500	149 500	1 495 000	30 349	2 529
27	39	1,8794	1 435 500	159 500	1 595 000	30 349	2 529
28	134	4,1392	4 725 000	525 000	5 250 000	66 840	5 570
29	134	4,1392	4 725 000	525 000	5 250 000	66 840	5 570
3 040		100,00%	110 587 500	12 287 500	122 875 000	1 614 810	134 568

Arean för studiohusen uppgår till 39 kvm, 25 kvm är boarea och 14 kvm är loftyta. Lägenhet nr 9 om 48 kvm är ett tvåvåningshus i soutteräng där 24 kvm räknas som boarea.

Kostnaden för värme, hushållsel, vatten, bredband/tv och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och per månad.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Area m ²	Hushållsel, inkl uppvärmning kr/mån	Vatten kr/mån	Tv/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
39	640 kr	381 kr	350 kr	200 kr
134	1 367 kr	522 kr	350 kr	400 kr

Kostnaden för hushållsel och uppvärmning är baserad på en förbrukning om mellan 3 000 och 7 000 kwh. I beräkningen har vi utgått från att

- lägenhet om 39 kvm förbrukar 3 000 kwh
- lägenhet om 134 kvm 7 000 kwh.

Nätavgift (säkringsavgift), överföringsavgift samt energiskatt betalas till Vattenfall Eldistribution, se bolagets hemsida för aktuell information. I beräkningen ovan har vi utgått från att studiohusen har en säkring om 16 A vilket innebär en säkringsavgift om 2 585 kr/år medan parhuslägenheterna har en säkring om 20 A vilket innebär en säkringsavgift om 4 535 kr/år. Därtill kommer överföringsavgift om 20,5 öre/kwh samt energiskatt om 49 öre/kwh. Elleverantör väljs fritt. I beräkningen har vi utgått från en förbrukningskostnad om 100 öre/kwh. Detta belopp varierar från tid till annan och är även beroende av val av abonnemang och leverantör.

Uträkning exempel; 3 000 kwh x (20,5 öre + 49 öre + 100 öre) = 5 085 kr + 2 585 kr = 7 670 kr/12 = 640 kr
7 000 kwh x (20,5 öre + 49 öre + 100 öre) = 11 865 kr + 4 535 kr = 16 400 kr/12 = 1 367 kr

Var och en tecknar eget abonnemang för vatten genom Stockholm Vatten. Den rörliga avgiften uppgår f n till 11,13 kr/m³. Därtill kommer en fast avgift som f n uppgår till 4 005 kr/år (avser abonnemangs-, nytto- samt dagvattenavgift). Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om ca 51 m³ per person och år (enligt uppgift från Vattenfall förbrukar en person i genomsnitt 140 l vatten per dag vilket innebär ca 51 000 l per år). I beräkningen har vi utgått från att det bor en person i studiohusen samt 4 personer i parhuslägenheterna.

Uträkning exempel; 51 m³ x 11,13 kr/m³ = 567 kr + 4 005 kr = 4 572 kr/12 = 381 kr/mån
204 m³ x 11,13 kr/m³ = 2 270 kr + 4 005 kr = 6 275 kr/12 = 522 kr/mån

För mer information om kostnader och pris per kubikmeter se www.stockholmvattenochavfall.se. Verklig kostnad är beroende av konsumtion.

Kostnaden för TV/bredband är uppskattad och beroende av leverantör, hastighet mm.

Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter.

6.2 NYCKELTAL (beräknade på totalytan)

Anskaffningskostnad per m ²	50 913 kr
Föreningslån per m ²	10 526 kr
Insats och upplåtelse i snitt per m ²	40 419 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	59 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	531 kr
Amortering m ²	52 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	189 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- F. Föreningen avser att ta in förskott på köpeskillingen av lägenheten i samband med att förhandsavtal tecknas. Innan Bolagsverket lämnat tillstånd till föreningen om att få ta emot förskott kommer förskottsbeloppet inte tas in.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Gladö Sjöutsikten

Christine Hallberg
Roberth Wallin
Therese Lidén

BILAGA 1 Prognos och Känslighetsanalys Brf Gladö Sjöutsikten

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Rentor	1 440 000	1 432 800	1 425 600	1 418 400	1 411 200	1 404 000	1 396 702	1 389 304	1 381 805	1 374 203	1 366 488	1 323 268
Avskrivningar	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	181 750	185 385	189 063	192 875	196 732	200 667	204 680	208 774	212 949	217 208	221 552	244 612
Övriga kostnader												
Fastighetskommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352 473
Infäkter exkl årsavgifter												
Räntekompensation	288 540	288 540	288 540									
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	121 600	124 032	126 513	129 043	131 624	134 253	136 941	139 680	142 474	145 323	148 230	183 658
Amortering	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	162 184	164 399	166 643	168 919	171 225	173 562	185 739
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 614 810	1 613 677	1 612 655	1 600 317	1 599 556	1 601 107	1 602 722	1 604 401	1 606 147	1 607 960	1 609 842	2 279 749
Årsavgift kr/kvmår	531	531	530	625	625	625	626	626	627	628	628	750
Underskott	- 203 680	- 291 248	- 288 797	- 265 237	- 263 658	- 278 840	- 273 640	- 268 957	- 263 887	- 258 732	- 253 488	- 225 863
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 614 810	1 613 677	1 612 655	1 600 317	1 599 556	1 601 107	1 602 722	1 604 401	1 606 147	1 607 960	1 609 842	2 279 749
Kassallöde												
Inbakter	1 903 350	1 902 217	1 901 205	1 900 317	1 899 558	1 901 107	1 902 722	1 904 401	1 906 147	1 907 960	1 909 842	2 279 749
Kostnader	- 2 197 030	- 2 183 465	- 2 189 973	- 2 185 555	- 2 183 212	- 2 179 947	- 2 176 682	- 2 173 357	- 2 170 034	- 2 166 692	- 2 163 331	- 2 505 633
Åtvinfröda avskrivningar	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280	575 280
Kassallöde för löpande drift	281 800	284 032	286 513	289 043	291 624	294 440	301 340	308 323	311 393	318 548	321 782	348 967
Amorteringar	- 160 000	- 160 000	- 160 000	- 160 000	- 160 000	- 162 184	- 164 399	- 166 643	- 168 919	- 171 225	- 173 562	- 185 739
Summa kassallöde	121 800	124 032	126 513	129 043	131 624	134 253	136 941	139 680	142 474	145 323	148 230	183 658
Akumulerat kassallöde	121 800	245 832	372 145	501 189	632 811	767 058	904 006	1 043 689	1 186 163	1 331 486	1 479 716	2 268 537
Prognosföresättningar												
Ränteanläggande	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationenläggande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskost, fondavsättning										
Taxeringsvärde	63 521 000	64 791 420	66 087 248	67 408 993	68 757 173	70 132 317	71 534 663	72 965 652	74 424 970	75 913 475	77 431 745	85 490 803
Föreningsidén	32 000 000	31 840 000	31 680 000	31 520 000	31 360 000	31 200 000	31 037 618	30 873 417	30 708 774	30 537 655	30 368 630	26 405 663

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 575 280 kr, se dock punkt 5 i kostnadsräkningen vad gäller komponentavskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten CertAccept.

Fingeraftryck: 98da6bed091430b8d0da3536ef9d9ce04170a5d4596b67b85e6b694eb9cb71c0c91d4307f8a726b14ac134130c758870c5f309c45f570c1f0ca6be97041d02

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Gladö Sjöutsikten

Unikt dokument-id:

91a0c774-2d28-440c-97ee-b45b67a51a31

Dokumentets fingeravtryck:

98da6ced09143b8db8a353bef9dc6ec417ea9d4596f6f7b85e0b094eb9cb7d6c9db4c97ff6a269b14acaf
34198c7e6879e5f30964bfe70c1f0a6be697fd41d02

Undertecknare



Christine Hallberg

E-post: christine@bolevo.se
Enhet: Edge 115.0.1901.203 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.68.171.125

Betrodd tidsstämpel:
2023-08-21 13:50:45 UTC



Therese Lidén

E-post: therese@bolevo.se
Enhet: Chrome 115.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 83.191.110.106

Betrodd tidsstämpel:
2023-08-21 13:51:45 UTC



Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se
Enhet: Edge 115.0.1901.203 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.68.171.125

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2023-08-21 13:48:40 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-08-21 13:51:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Gladö Sjöutsikten med organisationsnummer 769641-9667. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 29 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Gladö Sjöutsikten, daterad 2023-08-21.
- Stadgar för Brf Gladö Sjöutsikten, registrerade hos Bolagsverket 2023-06-19.
- Registreringsbevis för Brf Gladö Sjöutsikten, daterat 2023-06-19.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Huddinge Gladö 34:1-34:3, 37:1-37:3, 62:1-62:2 & 63:1-63:2, dat. 2023-05-30.
- Bygglov, olika dateringar.
- Offert finansiering, daterad 2023-06-20.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan, odaterad.
- Ritningar, daterade 2022-10-20.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2023-06-27.
- Mäklarstatistik för Huddinge kommun, daterad 2023-08-10.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Gladö Sjöutsikten 230822

Unikt dokument-id:

0eac39a1-65b5-454c-b67c-87273b18043c

Dokumentets fingeravtryck:

4c88e0f0c815f7b0717551508beff347c99efac5f056d165506f0d44f2a4f864cdd7722962e52d955ab33e5
b71ffd59845616f3d9c695ec3745b006b8770efe4

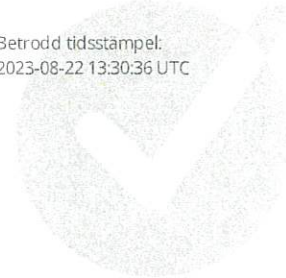
Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 115.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85

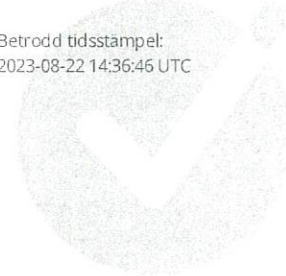
Betrodd tidsstämpel:
2023-08-22 13:30:36 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 115.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 146.119.129.132

Betrodd tidsstämpel:
2023-08-22 14:36:46 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-08-22 14:36:46 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.