

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN I LOMMA

Organisationsnummer: 769640-2754

Kommun: Lomma

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 2
C.	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 3
D.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
	Lägenhetstabell	Sida 5
E.	Ekonomisk prognos	Sida 7
F.	Känslighetsanalys	Sida 8
G.	Nyckeltal	Sida 9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2021-11-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN I LOMMA


Johan Hallå


Bo Persson


Alf Larsen

BRF KAPTENEN I LOMMA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra fyra bostadshus, varav ett innehållande 31 lägenheter och övriga tre 4, 6 respektive 3 radhus (dvs totalt 13 radhus, sammanlagt 44 bostäder) samt garage och parkeringsplatser på fastighet Lomma 25:155, Lomma kommun.

Anbud att på totalentreprenad uppföra föreningens hus har lämnats av JM AB och har accepterats av föreningen. Av anbudet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

En förutsättning för anbudets giltighet är produktionsstart eller 14 tecknade förhandsavtal till 2022-05-31, eller det lägre antal JM AB kan komma att besluta som erforderligt.

Bygglov beviljades 2021-06-15.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna kostnadskalkyl som grund och ta emot förskott med totalt 4 400 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnader inkl fastighetsförvärv, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader samt övriga byggherrekostnader	302 800 000	kr
Beräknad anskaffningskostnad	302 800 000	kr

JA
OP

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	22 200 000	1	2,60%	577 200		577 200
Bottenlån	22 000 000	3	2,80%	616 000		616 000
Bottenlån	22 000 000	5	3,10%	682 000		682 000
Amortering					463 000	463 000
S:a lån	66 200 000			1 875 200	463 000	2 338 200
Insatser	136 603 000					
Upplåtelseavgifter	99 997 000					
S:a finansiering	302 800 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 338 200

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 232 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

126 090

BRF KAPTENEN I LOMMA

Driftskostnader b)
Summa driftskostnader **1 311 560**

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder c)
 Fastighetsskatt garage 49 000
49 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 824 850
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov.
 b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.
 c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 203	kvm	2 692 287
Årsavgift bredband			116 160
Årsavgift varmvatten*)			114 603
Årsavgift el*)			191 200
Hyra garage	36	st	1 150 kr/plats och mån
			496 800
Hyra garage, laddplatser	9	st	1 400 kr/plats och mån
			151 200
Hyra garage, mc-platser	2	st	500 kr/plats och mån
			12 000
Avgift öppna p-platser	1	st	1 150 kr/plats och mån
			13 800
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal	300	kr/dygn	20 000
Hyra extra förråd	2	st	700 kr/förråd/mån
			16 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 824 850
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Handwritten initials and signature

LÄGENHETSTABELL

BRF KAPTENEN I LOMMA

B. B.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL extkl varmvatten och el VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾		
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
1-1001	100	4 RK	M	2,5212%	3 444 000	2 156 000	5 600 000	1 669 000	67 877	5 656	2 640	220	70 517	5 876	2 844	237	4 855	405
1-1002	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	474 000	3 500 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
1-1003	46	2 RK	M	1,4407%	1 968 000	232 000	2 200 000	954 000	38 787	3 232	2 640	220	41 427	3 452	1 920	160	3 055	255
1-1004	90	3 RK	M	2,3052%	3 149 000	1 351 000	4 500 000	1 526 000	62 063	5 172	2 640	220	64 703	5 392	2 290	191	4 015	335
1-1101	100	4 RK	M	2,5212%	3 444 000	1 956 000	5 400 000	1 669 000	67 877	5 656	2 640	220	70 517	5 876	2 844	237	4 855	405
1-1102	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	874 000	3 900 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
1-1103	61	2 RK	M	1,7467%	2 386 000	214 000	2 600 000	1 156 000	47 025	3 919	2 640	220	49 665	4 139	1 920	160	3 055	255
1-1104	99	4 RK	M	2,5029%	3 419 000	1 781 000	5 200 000	1 657 000	67 385	5 615	2 640	220	70 025	5 835	2 844	237	4 855	405
1-1201	100	4 RK	M	2,5212%	3 444 000	2 156 000	5 600 000	1 669 000	67 877	5 656	2 640	220	70 517	5 876	2 844	237	4 855	405
1-1202	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	1 024 000	4 050 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
1-1203	61	2 RK	M	1,7467%	2 386 000	314 000	2 700 000	1 156 000	47 025	3 919	2 640	220	49 665	4 139	1 920	160	3 055	255
1-1204	99	4 RK	M	2,5029%	3 419 000	1 931 000	5 350 000	1 657 000	67 385	5 615	2 640	220	70 025	5 835	2 844	237	4 855	405
1-1301	120	4 RK	M	2,5395%	3 469 000	6 331 000	9 800 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	2 844	237	4 855	405
1-1302	55	2 RK	M	1,6025%	2 189 000	2 311 000	4 500 000	1 061 000	43 143	3 595	2 640	220	45 783	3 815	1 920	160	3 055	255
2-1001	90	3 RK	M	2,3052%	3 149 000	2 151 000	5 300 000	1 526 000	62 063	5 172	2 640	220	64 703	5 392	2 290	191	4 015	335
2-1002	46	2 RK	M	1,4407%	1 968 000	632 000	2 600 000	954 000	38 787	3 232	2 640	220	41 427	3 452	1 920	160	3 055	255
2-1003	71	3 RK	M	1,9626%	2 688 000	919 000	3 600 000	1 299 000	52 839	4 403	2 640	220	55 479	4 623	2 290	191	4 015	335
2-1004	34	1 RK	M	1,1888%	1 624 000	526 000	2 150 000	787 000	32 007	2 667	2 640	220	34 647	2 887	1 489	124	3 055	255
2-1005	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	1 874 000	4 900 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
2-1101	99	4 RK	M	2,5029%	3 419 000	2 781 000	6 200 000	1 657 000	67 385	5 615	2 640	220	70 025	5 835	2 844	237	4 855	405
2-1102	61	2 RK	M	1,7467%	2 386 000	1 014 000	3 400 000	1 156 000	47 025	3 919	2 640	220	49 665	4 139	1 920	160	3 055	255
2-1103	79	3 RK	M	2,1068%	2 878 000	1 422 000	4 300 000	1 395 000	56 722	4 727	2 640	220	59 362	4 947	2 290	191	4 015	335
2-1104	34	1 RK	M	1,1888%	1 624 000	576 000	2 200 000	787 000	32 007	2 667	2 640	220	34 647	2 887	1 489	124	3 055	255
2-1105	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	2 074 000	5 100 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
2-1201	99	4 RK	M	2,5029%	3 419 000	2 581 000	6 000 000	1 657 000	67 385	5 615	2 640	220	70 025	5 835	2 844	237	4 855	405
2-1202	61	2 RK	M	1,7467%	2 386 000	814 000	3 200 000	1 156 000	47 025	3 919	2 640	220	49 665	4 139	1 920	160	3 055	255
2-1203	79	3 RK	M	2,1068%	2 878 000	1 122 000	4 000 000	1 395 000	56 722	4 727	2 640	220	59 362	4 947	2 290	191	4 015	335
2-1204	34	1 RK	M	1,1888%	1 624 000	376 000	2 000 000	787 000	32 007	2 667	2 640	220	34 647	2 887	1 489	124	3 055	255
2-1205	85	3 RK	M	2,2152%	3 026 000	1 874 000	4 900 000	1 466 000	59 639	4 970	2 640	220	62 279	5 190	2 290	191	4 015	335
2-1301	103	3 RK	M	2,5029%	3 419 000	5 781 000	9 200 000	1 657 000	67 385	5 615	2 640	220	70 025	5 835	2 290	191	4 015	335
2-1302	99	3 RK	M	2,4494%	3 346 000	5 854 000	9 200 000	1 622 000	65 946	5 496	2 640	220	68 586	5 716	2 290	191	4 015	335
3-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
4-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	2 531 000	6 000 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
5-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 331 000	6 800 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
6-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	4 769 000	8 237 000	2 050 000	83 388	6 949	2 640	220	86 028	7 169	3 398	283	5 355	446
7-1001	169	8 RK	M	3,0973%	4 231 000	2 867 000	7 098 000	2 979 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
8-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	2 867 000	6 950 000	2 979 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
9-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	2 867 000	6 950 000	2 979 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
10-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	4 417 000	8 500 000	3 047 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
11-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	2 867 000	6 950 000	2 979 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
12-1001	150	7 RK	M	2,9890%	4 083 000	3 717 000	7 800 000	3 047 000	80 471	6 706	2 640	220	83 111	6 926	3 398	283	5 355	446
13-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 331 000	6 800 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
14-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	2 631 000	6 100 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
15-1001	122	5 RK	M	2,5395%	3 469 000	3 731 000	7 200 000	1 681 000	68 370	5 698	2 640	220	71 010	5 918	3 398	283	5 355	446
Justering				-0,0007%				2 000	1				1					
SUMMA	4 203	44		100,0000%	136 603 000	99 997 000	236 600 000	66 200 000	2 692 287	116 160	2 808 447	114 603	2 808 447	114 603	191 200			

✓

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 1-1003, 2-1002, 2-1004, 2-1104 och 2-1204 har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass.
Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirke) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.
- 7) Föreningen tecknar ett kollektivt elabonnemang för förbrukning av hushållsel. Elförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF

✓

E. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

Bostäder: 93 200 per år

Garage: 4 900 2,0% 1,0%

Uppräkning Fastighetsskatt

per år

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-1 875	-1 862	-1 848	-1 833	-1 817	-1 800	-1 699
Amorteringar	tkr	-463	-499	-534	-569	-604	-639	-815
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 312	-1 338	-1 365	-1 392	-1 420	-1 472	-1 795
Fastighetsskatt garage	tkr	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-66
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-214
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 699	-3 749	-3 798	-3 846	-3 894	-3 965	-4 199

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 741 756 771 786 802 818 903 997

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten

Övriga intäkter

SUMMA INBETALNINGAR**ÅRETS NETTOBETALNINGAR**Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 232 -1 232 -1 232 -1 232 -1 232 -1 232 -1 232 -1 232

Bokföringsmässigt resultat

tkr -769 -714 -657 -598 -538 -500 -161 -8

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service av hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

F. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 699	3 749	3 798	3 846	3 894	4 199	4 640

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-10-13 ökar med 1,9%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,8%
- innehåller räntenivå per 2021-10-13	1,0%
- och en reserv för ränteökning	1,9%
Total ränta i finansieringsplan	2,8%

B: Om räntenivån per 2021-10-13 ökar med 3% , dvs ca 1,1% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	728	723	718	712	705	699	660
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	126	126	126	126	126	126	126
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-126	-145	-167	-191	-216	-219	-382
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	728	704	677	647	615	606	404
								361

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	27	41	57	72	164
ökar den totala kostnaden med:								278

16. 10

U#

G. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 175 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	72 044 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)²	56 293 kr	
Lån och belåningsgrad³	15 751 kr	22%
Årsavgift, inkl bredd exkl varmv o hushel (snittvärde)²	668 kr	
Årsavgift varmvatten och hushållsel²	73 kr	
Driftskostnad	312 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	293 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	173 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	203 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 7 354 kvm.

² Avser enbart upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma med org.nr 769640-2754, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

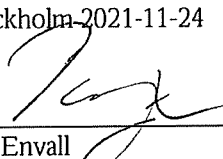
Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

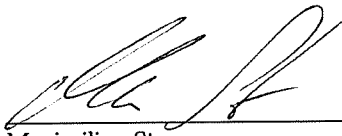
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2021-11-24


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.