

Kostnads­kalkyl

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	5
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	5
E. FINANSIERINGSPLAN	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	6
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR.....	6
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	7
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	8
J. NYCKELTAL.....	9
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	10
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	11
M. KÄNSLIGHETSANALYS	12
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra, org.nr. 769641-7836, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Vid tidpunkten för framtagandet av denna kostnads kalkyl är Hagaloket I Fastighets AB, org.nr. 559269-3575, lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Greifswald 1. Hagaloket I Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Hagaloket ekonomisk förening, org.nr 769641-5608. Hagaloket ekonomisk förening ägs till 98/100 andelar av Hagaloket Holding AB, org. nr 559269-3609, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson Projekt AB, org. nr 556789-4877. Övriga två andelar i Hagaloket ekonomisk förening ägs av två andra av Einar Mattsson Projekt AB helägda dotterbolag.

Hagaloket I Fastighets AB håller på att fusioneras upp i Hagaloket ekonomisk förening. Efter att Hagaloket I Fastighets AB fusionerats upp i Hagaloket ekonomisk förening kommer Hagaloket Holding AB att förvärva övriga medlemmars två andelar och överlåta samtliga andelar till Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra, org. nr. 769641-7836. Därefter kommer Hagaloket ekonomisk förening att fusioneras upp i Brf Lokstallarna Västra och bostadsrättsföreningen kommer därigenom att bli lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Greifswald 1. Köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till ca 368 113 576 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 22 510 553 kronor. Därmed har Brf Lokstallarna Västra en uppskjuten skatteskuld på 20,6 % av det överstigande beloppet, som faller till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra två huskroppar om 134 bostadslägenheter och 5 lokaler. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB.

Bygglov

Bygglov för nybyggnad av källarvåning och bottenvåning (Dnr 2020-06783-575) beviljades 2021-02-04 medan bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (Dnr 2021-11220-575) beviljades 2022-09-29.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det första kvartalet 2024 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 2 2024.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Lokstallarna Västra förväntas uppgå till 541 661 424 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 67 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2023-02-13.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Förskott kommer att upptas om totalt 100 000 kronor (per bostadsrätt) x 134 = 13 400 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en förskottsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Förskott kommer att upptas efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Greifswald 1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Alfhild Tamms Gata 3-7, Hagaesplanaden 85-91, 95-97, Hälsingegatan 56-58, Johanna Hedéns Gata 4-10
Postnummer:	113 67
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 727 kvm
Bostadsarea:	7 525 kvm BOA
Lokalarea:	454 kvm LOA
Bruttoarea:	12 201 kvm
Antal huskroppar:	2 st
Antal lägenheter:	134 st
Antal lokaler:	5 st
Antal garageplatser:	0 st. På fastigheten finns dock ett avtalsservitut som ger medlemmarna rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 54 bilplatser i ett närliggande garage som tillhandahålls av Stockholm Parkering AB.
Antal MC-platser:	0 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Servitut:	<p> Officialservitut lastnedföring, till förmån Officialservitut tekniktrymmen, till last Officialservitut trapphus, till last Officialservitut gatuanläggning, till last Officialservitut belysning och skyltar, till last Officialservitut bärande konstruktioner, till förmån Officialservitut tätskikt, till last Officialservitut inspektion tunneltak, till last Avtalsservitut parkeringsändamål, till förmån </p>

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Greifswald 1	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	274 000 000	253 000 000	527 000 000
Lokaler	15 400 000	5 600 000	21 000 000
Summa	289 400 000	258 600 000	548 000 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2022–2024 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m ²
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	909 775 000
Kassa	300 000
Beräknad anskaffningskostnad	114 345 910 075 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	100 000 000	12 564	4,50%	0,50%	4 500 000	500 000
Summa lån	100 000 000				4 500 000	500 000

Lån	100 000 000
Insatser	602 000 000
Upplåtelseavgifter	203 175 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	4 900 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	910 075 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Föreningen har erhållit en räntekostnadsgaranti som innebär att om den genomsnittliga räntesatsen vid tidpunkten för slutplaceringen av föreningens lån överstiger räntan som har antagits i denna plan så kommer föreningens lån att sänkas så att den initiala räntekostnaden överensstämmer med antagandet i denna plan. Lånet kommer som högst att uppgå till 100 000 000 kronor. Om lånet blir lägre än vad som antagits i finansieringsplanen ovan kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån. Minskade eller ökade räntekostnader till följd av omförhandlade räntevillkor efter att de ursprungliga villkorsperioderna löpt ut tillfaller/belastar föreningen i sin helhet. Amorteringen i denna plan uppgår år 1-15 till 0,50% av det ursprungliga lånebeloppet per år, därefter tillämpas en serieplan där amorteringsbeloppet successivt ökas och skulden är amorterad år 50.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här kostnadskalkylen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 203 175 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här kalkylen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här kostnadskalkylen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i den slutliga ekonomiska planen kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	598	4 500 000
Amortering	66	500 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	44	332 800
Driftkostnader	380	2 858 296
Varmvatten*	53	400 000
Hushållsel*	82	619 000
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	28	210 000
Summa utbetalningar	1 252	9 420 096

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften. Kostnaden för varmvatten respektive hushållsel kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor men beräknas uppgå till 1 500 – 6 000 kronor för varmvatten samt 2 500 – 9 000 kronor för hushållsel per lägenhet och år.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 2 126 kronor per lägenhet och år.

Föreningen har för avsikt att teckna ett 5-årigt förvaltningsavtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB som inkluderar teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning av föreningen och dess tillgångar.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och föreningens övriga löpande inbetalningar.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	850	6 397 560
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	280	2 108 985
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-14	-105 449
Varmvatten*	53	400 000
Hushållsel*	82	619 000
Summa inbetalningar	1 252	9 420 096

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

** Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande är inga av föreningens verksamhetslokaler uthyrda. Föreningen planerar även att hyra ut fastighetens fibernät vilket möjliggör för bostadsrättsinnehavarna att välja mellan ett stort antal leverantörer och teckna egna abonnemang direkt med leverantörerna för TV och Bredband.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kommer föreningen även att faktureras för lokalernas driftkostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras till lokalhyresgästerna och netto har det ingen påverkan på föreningens ekonomi.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 134

Bostäder	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
	7 525	602 000 000	203 175 000	6 397 560	533 130

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (5 st)	454	1 898 985	210 000
Summa	454	1 898 985	0

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Andelstalet är beräknat till 2/3-delar baserat på bostadens yta och till 1/3-del som ett fast tal för varje lägenhet. Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart.

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	332 800	332 800
2	360 931	693 731
3	391 441	1 085 172
4	424 529	1 509 701
5	460 414	1 970 116
6	499 333	2 469 449
7	541 541	3 010 990
8	587 318	3 598 308
9	636 963	4 235 271
10	690 806	4 926 077
11	749 199	5 675 276
12	812 529	6 487 804
13	881 211	7 369 015
14	955 700	8 324 715
15	1 036 484	9 361 199
16	1 124 098	10 485 297
17	1 219 117	11 704 415
18	1 322 169	13 026 584
19	1 433 931	14 460 515
20	1 555 141	16 015 656
21	1 686 596	17 702 252
22	1 829 163	19 531 415
23	1 983 782	21 515 197
24	2 151 470	23 666 667
25	2 333 333	26 000 000
SUMMA	26 000 000	

J. NYCKELTAL

	kr/m ²			per lägenhet
	BTA	BOA	LOA	
Anskaffningsvärde	85 856	120 940		
Insatser och upplåtelseavgifter		107 000		
Lån		13 289		
Årsavgift		850		
Varmvatten (per månad)				249
Hushållsel (per månad)				385
Driftkostnader		380		
Lokalhyresintäkter			4 183	
Hysesintäkter extra förråd		0		
Kassaflöde		1 252		
Avsättning till underhållsfond år 1		44		
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-16		87		
Avskrivningar år 1		1 458		

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling
2,0%

Likviditetsplan

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 204 692	7 348 785	7 495 761	7 645 676	7 798 590	8 610 273
Hyra lokal	2 108 985	2 151 165	2 194 188	2 238 072	2 282 833	2 328 490	2 375 060	2 422 561	2 471 012	2 520 432	2 570 841	2 838 416
Outhyrda lokaler	-105 449	-107 558	-109 709	-111 904	-114 142	-116 424	-118 753	-121 128	-123 551	-126 022	-128 542	-141 921
Varmvatten från medlemmarna	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	538 347
Hushållsel	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	697 095	711 036	725 257	739 762	754 558	833 093
Inbetalning vid finansiering	300 000											
Summa inbetalningar	9 720 096	9 608 498	9 800 668	9 996 681	10 196 615	10 400 547	10 608 558	10 820 729	11 037 144	11 257 886	11 483 044	12 678 209
Utbetalningar												
Ränta	4 500 000	4 477 500	4 455 000	4 432 500	4 410 000	4 387 500	4 365 000	4 342 500	4 320 000	4 297 500	4 275 000	4 162 500
Amortering	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	527 401
Avsättning till fond för yttre underhåll	332 800	360 931	391 441	424 529	460 414	499 333	541 541	587 318	636 963	690 806	749 199	1 124 098
Driftskostnader	2 858 296	2 915 462	2 973 771	3 033 246	3 093 911	3 155 789	3 218 905	3 283 283	3 348 949	3 415 928	3 484 247	3 846 890
Varmvatten	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	538 347
Hushållsel	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	697 095	711 036	725 257	739 762	754 558	833 093
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284 944
Fastighetskatt Lokaler och Garage	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989	282 632
Summa utbetalningar	9 420 096	9 507 473	9 598 863	9 694 500	9 794 635	9 899 538	10 009 500	10 124 836	10 245 882	10 373 002	10 506 590	11 599 905

ÅRETS KASSAFLÖDE	300 000	101 025	201 804	302 181	401 980	501 009	599 058	695 893	791 262	884 884	976 454	1 078 304
KASSA ACKUMULERAD	300 000	401 025	602 829	905 010	1 306 990	1 807 999	2 407 056	3 102 950	3 894 211	4 779 095	5 755 550	11 601 938
AVSÄTTNINGAR ACKUMULERADE	332 800	693 731	1 085 172	1 509 701	1 970 116	2 469 449	3 010 990	3 598 308	4 235 271	4 926 077	5 675 276	10 485 297
Avgift per kvm	850	867	885	902	920	939	957	977	996	1 016	1 036	1 144
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling
2,0%

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Intäkter												
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 204 692	7 348 785	7 495 761	7 645 676	7 798 590	8 610 273
Hyra lokaler	2 108 985	2 151 165	2 194 188	2 238 072	2 282 833	2 328 490	2 375 060	2 422 561	2 471 012	2 520 432	2 570 841	2 838 416
Outhyrda lokaler	-105 449	-107 558	-109 709	-111 904	-114 142	-116 424	-118 753	-121 128	-123 551	-126 022	-128 542	-141 921
Varmvatten från medlemmarna	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	538 347
Hushållsel	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	697 095	711 036	725 257	739 762	754 558	833 093
Summa intäkter	9 420 096	9 608 498	9 800 668	9 996 681	10 196 615	10 400 547	10 608 558	10 820 729	11 037 144	11 257 886	11 483 044	12 678 209
Kostnader												
Ränta	4 500 000	4 477 500	4 455 000	4 432 500	4 410 000	4 387 500	4 365 000	4 342 500	4 320 000	4 297 500	4 275 000	4 162 500
Driftkostnader	2 858 296	2 915 462	2 973 771	3 033 246	3 093 911	3 155 789	3 218 905	3 283 283	3 348 949	3 415 928	3 484 247	3 846 890
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284 944
Fastighetskatt Lokaler och Garage	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989	282 632
Varmvatten	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	538 347
Hushållsel	619 000	631 380	644 008	656 888	670 026	683 426	697 095	711 036	725 257	739 762	754 558	833 093
Avskrivningar	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 968 644	10 426 982	9 343 660
Summa kostnader	19 555 940	19 615 186	19 676 066	19 738 615	19 802 864	19 868 849	19 936 603	20 006 162	20 077 562	20 150 841	19 684 373	19 292 065

ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT	-10 135 844	-10 006 688	-9 875 399	-9 741 934	-9 606 250	-9 468 302	-9 328 045	-9 185 433	-9 040 419	-8 892 954	-8 201 329	-6 613 857
Avgift per kvm	850	867	885	902	920	939	957	977	996	1 016	1 036	1 144
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 798 590	8 610 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	850	867	885	902	920	939	1036	1144
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	7 397 560	7 520 511	7 646 021	7 774 142	7 904 925	8 038 423	8 748 590	9 535 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	983	999	1016	1033	1050	1068	1163	1267
+2 procentenheter	8 397 560	8 515 511	8 636 021	8 759 142	8 884 925	9 013 423	9 698 590	10 460 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1116	1132	1148	1164	1181	1198	1289	1390
+3 procentenheter	9 397 560	9 510 511	9 626 021	9 744 142	9 864 925	9 988 423	10 648 590	11 385 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1249	1264	1279	1295	1311	1327	1415	1513
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	5 397 560	5 530 511	5 666 021	5 804 142	5 944 925	6 088 423	6 848 590	7 685 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	717	735	753	771	790	809	910	1021
- 2 procentenheter	4 397 560	4 535 511	4 676 021	4 819 142	4 964 925	5 113 423	5 898 590	6 760 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	584	603	621	640	660	680	784	898
-3 procentenheter	3 397 560	3 540 511	3 686 021	3 834 142	3 984 925	4 138 423	4 948 590	5 835 273
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	452	470	490	510	530	550	658	775
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	6 397 560	6 556 194	6 718 921	6 885 851	7 057 097	7 232 772	8 181 887	9 261 056
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	850	871	893	915	938	961	1087	1231
+2 procentenheter	6 397 560	6 586 877	6 782 435	6 984 457	7 193 175	7 408 828	8 600 182	10 006 579
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	850	875	901	928	956	985	1143	1330
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	6 397 560	6 494 828	6 593 735	6 694 310	6 796 584	6 900 586	7 447 662	8 042 947
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	850	863	876	890	903	917	990	1069
- 2 procentenheter	6 397 560	6 464 145	6 532 062	6 601 338	6 671 998	6 744 072	7 126 650	7 549 047
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	850	859	868	877	887	896	947	1003

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i kostnads kalkylen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.


Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att föreningens byggnader och ingående mark hålls i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.


Stockholm, 2023-09-12



Thobias Nilsson



Rickard Burman



Tobias Eriksson



Intyg enligt 5 kap 4 och 6 §§ Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Lokstallarna Västra, org.nr. 769641-7836, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga till detta intyg, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

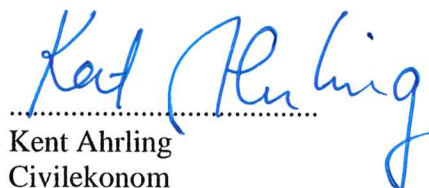
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2023-09-22

Stockholm 2023-09-22



Anders Berg
Fastighetsjurist



Kent Ahrling
Civilekonom

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



Bilaga till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf Lokstallarna Västra, org. nr. 769641-7836.

Registreringsbevis Brf Lokstallarna Västra 2023-09-08,
registreringsbevis Einar Mattsson Projekt AB 2023-09-12,
registreringsbevis Hagaloket ekonomisk förening 2023-05-03,
registreringsbevis Hagaloket Holding AB 2021-07-05,
stadgar registrerade 2023-02-13,
fastighetsdatautdrag 2023-09-08,
beräkning av taxeringsvärde,
underlag driftskostnader och lägenhetsförteckning,
bankoffert SBAB 2023-05-23,
bygglov tjänsteutlåtande Stockholm stad 2022-08-15,
avtal om parkeringsköp servitutsupplåtelse mellan Hagaloket I Fastighets AB och
Stockholms Stads Parkerings AB 2023-02-27,
andelsöverlåtelseavtal mellan Hagaloket Holding AB och Brf Lokstallarna Västra
2023-09-12,
totalentreprenadavtal etapp 1 mellan Einar Mattsson Projekt AB och Hagaloket I Fastighets
AB och Hagaloket II Fastighets AB inklusive särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande
att förvärva osålda lägenheter 2021-04-30,
totalentreprenadkontrakt 2 st., bostad och lokal mellan Einar Mattsson Projekt AB och
Hagaloket I Fastighets AB inklusive särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande att
förvärva osålda lägenheter 2023-06-09,
räntekostnadsgaranti Hagaloket Holding AB 2023-09-12,
lokalhyresgaranti Einar Mattsson Projekt AB 2023-09-21.