

Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Ontario
769632-9114

Bostadsrättsföreningen Ontario

Fredrik Andrén

Ludvig Fredriksson

Emilia Sjöblom

Hans Svedberg

[Denna kostnads kalkyl undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift.]

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|--|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| 4. | Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar | 5 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 7 |
| 6. | Resultat- och kassaflödesprognos | 7 |
| 7. | Redovisning av lägenheterna | 8 |
| 8. | Ekonomisk prognos | 9 |
| 9. | Känslighetsanalys | 10 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ontario, org. nr 769632-9114, som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-22 har enligt stadgarna, antagna 2022-02-08, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Lidingö stad, har beviljat mark- och bygglov för byggnationen av föreningens hus. Marklovet har vunnit laga kraft och markarbeten påbörjades september 2021. Bygglovet har överklagats. Startbesked för byggnationen av föreningens hus beräknas att erhållas under februari månad 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under andra kvartalet 2023. Tillträde till lägenheterna beräknas att ske från och med andra kvartalet 2023 till och med fjärde kvartalet 2023.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Fastighetsbeteckning: | Lidingö Torselden 8. Fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme (Torselden 9). | |
| Adress: | Torsviksvägen 7, 9 och 70, 181 34 Lidingö. | |
| Fastighetens areal: | 2 928 | kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 4 375 | kvm (plus cirka 66 kvm biarea) |
| Lokalarea: | 75 | kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 48 | st |
| Antal lokaler: | 1 | st (gemensamhetslokal för boende i huset) |
| Antal p-platser: | ca 50 | st (44 garageplatser, 4 MC-platser samt 2 parkeringsplatser) |
| Byggnadsår: | 2022-2023 | |
| Husets utformning: | Flerfamiljshus om fem våningar ovan mark samt garage m.m. i två plan (delvis suterräng). | |

Parkeringsplatser

Föreningen förfogar över ca 44 garageplatser (varav ca 20 med laddmöjligheter), 4 MC-platser i garage samt 2 markparkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser är belägna inom föreningens fastighet. Föreningen är ålagd att erbjuda Brf Torsdammen (ägare av fastigheterna Torselden 2 och 3) att hyra upp till 11 parkeringsplatser på samma villkor som gäller för föreningens egna medlemmar.

Samtliga parkeringsplatser kommer att hyras ut genom ett parkeringsbolag/parkeringsoperatör.

Inom föreningens fastighet finns det ytterligare 9 markparkeringsplatser som dock är upplåtna med servitut till Brf Torselden 7-9 (ägare av fastigheten Torselden 9).

Servitut, gemensamhetsanläggningar och andra nyttjanderätter

Föreningens fastighet omfattas av följande servitut:

- 1) Vattenledning, förmån; officialservitut 0186-07/17.1
- 2) Ledningar för uppvärmning, last; officialservitut 0186-07/17.2
- 3) Ledningar för tappvarmvatten, last; officialservitut 0186-07/17.3
- 4) Tillträde, last; officialservitut 0186-07/17.4
- 5) Väg mm, last; avtalservitut 01-im4-44/2700.1
- 6) Brygga mm, last; avtalservitut 01-im4-44/2701.1
- 7) Väg mm, last; avtalservitut 01-im4-44/2702.1
- 8) Väg mm, last; avtalservitut 01-im4-44/2704.1
- 9) Ledning mm, last; avtalservitut 01-im4-44/2706.1
- 10) Takterrass, last; avtalservitut 0186im-08/19724.1 (ska tas bort)
- 11) Parkeringsplatser, last; avtalservitut (ej inskrivet)

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

Lidingö Torselden GA:1. Gemensamhetsanläggningens ändamål är vatten- och avloppsledning.

| Andel | Fastighetsbeteckning |
|---------------------------------|----------------------|
| 1 | Lidingö Torselden 8 |
| 1 | Lidingö Torselden 9 |
| Summa registrerade andelstal: 2 | |

Lidingö Torselden GA:2. Gemensamhetsanläggningens ändamål är körytor för in- och utfart.

| Andel | Fastighetsbeteckning |
|-----------------------------------|----------------------|
| 19 | Lidingö Torselden 2 |
| 57 | Lidingö Torselden 3 |
| 190 | Lidingö Torselden 8 |
| 114 | Lidingö Torselden 9 |
| Summa registrerade andelstal: 380 | |

Övriga nyttjanderätter

Avtal om nyttjande av sandlåda. Om föreningen uppför en sandlåda på innergården ska barn till boende inom Torselden 9 ha rätt att leka i sandlådan enligt samma regler och villkor som föreningen ställer upp för sina egna medlemmar.

Underhållsbehov:

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

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Tors Fyr Ekonomisk förening, org. nr 769617-9063, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Lidingö Torselden 8. Tors Fyr Ekonomisk förening har därefter genom fusion gått upp i föreningen. Genom fusionen har bostadsrättsföreningen blivit ägare till fastigheten Lidingö Torselden 8.

Bostadsrättsföreningen avser att inom fastigheten uppföra ett flerfamiljshus med totalt 48 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. I huset kommer det även att finnas en gemensamhetslokal för alla som bor i huset. Bostadsrättsföreningen har ingått avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Serneke Sverige AB för byggnationen av föreningens hus.

| Anskaffningsvärde | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|--|--------------------|-------------------------|
| Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling andelar, entreprenad, stämpelskatt, byggherrekostnader m.m. | | |
| Summa beräknad anskaffningskostnad | 530 872 500 | 121 342 |
| Finansiering | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾ | 469 872 500 | 107 399 |
| Lån | 61 000 000 | 13 943 |
| Summa finansiering | 530 872 500 | 121 342 |
| Area upplåten med bostadsrätt | | |
| Bostadsarea (biarea ej inkluderad) | 4 375 kvm | |
| Summa area upplåten med bostadsrätt | 4 375 kvm | |
| Area upplåten med hyresrätt (exklusive garage) | 0 kvm | |
| Totalarea | 4 375 kvm | |

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 46 987 250 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 0,96 % (1 år), 1,48 % (3 år) och 1,80 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 1,0 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,5 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|---|-------------------|--------------|-----------|------------------|
| Lån 1 | 21 000 000 | 1 år | 2,50% | 525 000 |
| Lån 2 | 20 000 000 | 3 år | 2,50% | 500 000 |
| Lån 3 | 20 000 000 | 5 år | 2,50% | 500 000 |
| Summa | 61 000 000 | | | 1 525 000 |
| Räntekostnad, år 1 | | | | 1 525 000 |
| Amortering, år 1 | | | | 610 000 |
| Summa beräknad kapitalkostnad och amortering | | | | 2 135 000 |

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (ej biarea) och lokalarea exklusive areor för garage. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (ej biarea) och lokalarea exklusive areor för garage.

Summa fondavsättning, år 1**133 500****Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt ett antaget avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning: 362 272 178
 Avskrivningsbelopp: 3 622 722

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

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

Summa driftskostnader**1 536 275****Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för varmvatten tas ut genom särskild debitering efter uppmätt förbrukning. I denna kalkyl, och i lägenhetsförteckningen, redovisas en antagen årsavgift för varmvatten motsvarande 50kr/kvm BOA per år.

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden för:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

| | |
|------------------------------|--------------------|
| mark bostäder | 64 000 000 |
| byggnad bostäder | 130 000 000 |
| mark lokal | 504 000 |
| byggnad lokal (inkl. garage) | 8 600 000 |
| Summa | 203 104 000 |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

| | |
|--|--------|
| Fastighetsavgift bostäder | 0 |
| Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage) | 91 040 |

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**91 040****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****3 895 815**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|---|-----------|
| Årsavgifter bostäder | 2 775 625 |
| Årsavgifter varmvatten | 218 750 |
| Hysesintäkter lokaler ¹⁾ | 0 |
| Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser | 829 440 |
| Övriga intäkter ²⁾ | 72 000 |

1) Föreningens lokal kommer att upplåtas som en gemensamhetslokal för de boende i huset.

2) Debitering för el från föreningens cirka 20-garageplatser med laddmöjligheter.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER**3 895 815****6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS**

| Resultatprognos | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 775 625 | 634 |
| Årsavgifter varmvatten | 218 750 | |
| Hysesintäkter lokaler | 0 | |
| Hysesintäkter garage | 829 440 | |
| Övriga intäkter | 72 000 | |
| Summa intäkter | 3 895 815 | |
| | | |
| Driftskostnader | 1 536 275 | 351 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | |
| Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage) | 91 040 | |
| Avskrivningar | 3 622 722 | 828 |
| Räntekostnader | 1 525 000 | |
| Summa kostnader | 6 775 036 | |
| | | |
| Årets resultat | -2 879 221 | |
| Avsättning underhållsfond | 133 500 | 31 |
| | | |
| Kassaflödesprognos | | |
| Summa intäkter | 3 895 815 | |
| Summa kostnader | -6 775 036 | |
| Återföring avskrivningar | 3 622 722 | |
| Kassaflöde från löpande drift | 743 500 | 170 |
| | | |
| Amorteringar | -610 000 | 139 |
| Summa kassaflöde ²⁾ | 133 500 | 31 |
| | | |
| Area upplåten med bostadsrätt | | |
| Bostadsarea (exkl. biarea) | 4 375 kvm | |
| Summa area upplåten med bostadsrätt | 4 375 kvm | |

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. Till samtliga lägenheter hör lägenhetsförråd belägna i källarplan.

| Lghnr | Lgh-typ (r o k) | Boarea (kvm) | BIA (kvm) | Övrigt | Insats | Upplåtelse- avgift ¹⁾ | Andelstal årsavgift | Årsavgift grund | Månadsavgift grund | Årsavgift varmvatten ²⁾ |
|--------------|--------------------|-----------------|--------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| T1-1101 | 4 | 101 | 0 | Uteplats | 8 055 000 | - | 0,02115 | 58 706 | 4 892 | 5 050 |
| T1-1102 | 4 | 112 | 0 | Uteplats / spansk balkong | 9 355 500 | - | 0,02345 | 65 100 | 5 425 | 5 600 |
| T1-1103 | 1 | 38 | 0 | Spansk balkong | 3 060 000 | - | 0,01220 | 33 876 | 2 823 | 1 900 |
| T1-1104 | 3 | 67 | 0 | Balkong | 5 580 000 | - | 0,01735 | 48 156 | 4 013 | 3 350 |
| T1-1105 | 4/5 | 123 | 0 | Balkong | 9 855 000 | - | 0,02493 | 69 188 | 5 766 | 6 150 |
| T1-1201 | 4 | 111 | 0 | Balkong | 10 773 000 | - | 0,02324 | 64 519 | 5 377 | 5 550 |
| T1-1202 | 4 | 112 | 0 | Balkong / spansk balkong | 9 810 000 | - | 0,02345 | 65 100 | 5 425 | 5 600 |
| T1-1203 | 1 | 38 | 0 | Spansk balkong | 3 420 000 | - | 0,01220 | 33 876 | 2 823 | 1 900 |
| T1-1204 | 3 | 67 | 0 | Balkong | 6 120 000 | - | 0,01735 | 48 156 | 4 013 | 3 350 |
| T1-1205 | 4/5 | 123 | 0 | Balkong | 11 812 500 | - | 0,02493 | 69 188 | 5 766 | 6 150 |
| T1-1301 | 4 | 111 | 0 | Balkong | 11 295 000 | - | 0,02324 | 64 519 | 5 377 | 5 550 |
| T1-1302 | 4 | 112 | 0 | Balkong / spansk balkong | 10 305 000 | - | 0,02345 | 65 100 | 5 425 | 5 600 |
| T1-1303 | 1 | 38 | 0 | Spansk balkong | 3 595 500 | - | 0,01220 | 33 876 | 2 823 | 1 900 |
| T1-1304 | 3 | 67 | 0 | Balkong | 6 435 000 | - | 0,01735 | 48 156 | 4 013 | 3 350 |
| T1-1305 | 4/5 | 123 | 0 | Balkong | 12 426 750 | - | 0,02493 | 69 188 | 5 766 | 6 150 |
| T1-1401 | 4 | 111 | 0 | Balkong | 11 718 000 | - | 0,02324 | 64 519 | 5 377 | 5 550 |
| T1-1402 | 4 | 112 | 0 | Balkong / spansk balkong | 11 245 500 | - | 0,02345 | 65 100 | 5 425 | 5 600 |
| T1-1403 | 1 | 38 | 0 | Spansk balkong | 3 712 500 | - | 0,01220 | 33 876 | 2 823 | 1 900 |
| T1-1404 | 3 | 67 | 0 | Balkong | 6 682 500 | - | 0,01735 | 48 156 | 4 013 | 3 350 |
| T1-1405 | 4/5 | 123 | 0 | Balkong | 12 307 500 | - | 0,02493 | 69 188 | 5 766 | 6 150 |
| T1-1501 | 4/5 | 163 | 12 | Terrass | 19 170 000 | - | 0,03546 | 98 438 | 8 203 | 8 150 |
| T1-1502 | 4/5 | 148 | 10 | Terrass / balkong | 17 190 000 | - | 0,03202 | 88 875 | 7 406 | 7 400 |
| T2-1101 | 4 | 119 | 0 | Uteplats | 9 922 500 | - | 0,02492 | 69 169 | 5 764 | 5 950 |
| T2-1102 | 2 | 40 | 0 | Uteplats | 3 420 000 | - | 0,01171 | 32 500 | 2 708 | 2 000 |
| T2-1103 | 4 | 106 | 0 | Uteplats | 8 977 500 | - | 0,02220 | 61 613 | 5 134 | 5 300 |
| T2-1104 | 2 | 57 | 0 | Uteplats | 4 914 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 850 |
| T2-1105 | 4/5 | 124 | 0 | Uteplats | 10 489 500 | - | 0,02513 | 69 750 | 5 813 | 6 200 |
| T2-1106 | 1 | 31 | 0 | Uteplats | 2 655 000 | - | 0,00996 | 27 635 | 2 303 | 1 550 |
| T2-1201 | 4 | 119 | 0 | Balkong | 11 434 500 | - | 0,02492 | 69 169 | 5 764 | 5 950 |
| T2-1202 | 2 | 40 | 0 | Balkong | 3 690 000 | - | 0,01171 | 32 500 | 2 708 | 2 000 |
| T2-1203 | 4 | 106 | 0 | Balkong | 9 720 000 | - | 0,02220 | 61 613 | 5 134 | 5 300 |
| T2-1204 | 2 | 57 | 0 | Balkong | 5 040 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 850 |
| T2-1205 | 4/5 | 124 | 0 | Balkong | 11 340 000 | - | 0,02513 | 69 750 | 5 813 | 6 200 |
| T2-1206 | 2 | 57 | 0 | Balkong | 5 040 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 850 |
| T2-1301 | 4 | 119 | 0 | Balkong | 12 001 500 | - | 0,02492 | 69 169 | 5 764 | 5 950 |
| T2-1302 | 2 | 40 | 0 | Balkong | 3 870 000 | - | 0,01171 | 32 500 | 2 708 | 2 000 |
| T2-1303 | 4 | 106 | 0 | Balkong | 10 215 000 | - | 0,02220 | 61 613 | 5 134 | 5 300 |
| T2-1304 | 2 | 57 | 0 | Balkong | 5 265 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 850 |
| T2-1305 | 4/5 | 124 | 0 | Balkong | 11 880 000 | - | 0,02513 | 69 750 | 5 813 | 6 200 |
| T2-1306 | 2 | 57 | 0 | Balkong | 5 265 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 850 |
| T2-1401 | 4 | 119 | 0 | Balkong | 12 474 000 | - | 0,02492 | 69 169 | 5 764 | 5 950 |
| T2-1402 | 2 | 40 | 0 | Balkong | 4 027 500 | - | 0,01171 | 32 500 | 2 708 | 2 000 |
| T2-1403 | 4 | 106 | 0 | Balkong | 10 620 000 | - | 0,02220 | 61 613 | 5 134 | 5 300 |
| T2-1404 | 2 | 52 | 5 | Balkong | 5 310 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 600 |
| T2-1405 | 4 | 111 | 13 | Balkong | 11 880 000 | - | 0,02597 | 72 075 | 6 006 | 5 550 |
| T2-1406 | 2 | 52 | 5 | Balkong | 5 130 000 | - | 0,01669 | 46 313 | 3 859 | 2 600 |
| T2-1501 | 4/5 | 171 | 11 | Terrass | 19 710 000 | - | 0,03688 | 102 375 | 8 531 | 8 550 |
| T2-1502 | 4/5 | 136 | 10 | Balkong | 14 670 000 | - | 0,02959 | 82 125 | 6 844 | 6 800 |
| Summa | | 4 375 | 66 | | 422 885 250 | 46 987 250 | 1,00000 | 2 775 625 | 231 302 | 218 750 |

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

Upplåtelseavgifterna har sammanlagt uppskattats till 46 987 250 kronor.

2) Ersättning för varmvatten debiteras efter uppmätt förbrukning. I lägenhetsförteckningen redovisas en antagen total årsavgift för varmvatten motsvarande 50kr/kvm BOA per år.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Resultatprognos | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder ¹⁾ | 2 775 625 | 2 831 138 | 2 887 760 | 2 945 515 | 3 004 426 | 3 064 514 | 3 383 471 | 3 735 626 |
| Årsavgifter varmvatten | 218 750 | 223 125 | 227 588 | 232 139 | 236 782 | 241 518 | 266 655 | 294 409 |
| Hysesintäkter lokaler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hysesintäkter garage | 829 440 | 846 029 | 862 949 | 880 208 | 897 813 | 915 769 | 1 011 083 | 1 116 317 |
| Övriga intäkter | 72 000 | 73 440 | 74 909 | 76 407 | 77 935 | 79 494 | 87 768 | 96 903 |
| Summa intäkter | 3 895 815 | 3 973 731 | 4 053 206 | 4 134 270 | 4 216 955 | 4 301 295 | 4 748 977 | 5 243 254 |
| Driftkostnader | | | | | | | | |
| Driftkostnader | 1 536 275 | 1 567 000 | 1 598 340 | 1 630 307 | 1 662 913 | 1 696 171 | 1 872 710 | 2 067 623 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 98 130 |
| Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage) | 91 040 | 92 861 | 94 718 | 96 612 | 98 545 | 100 516 | 110 977 | 122 528 |
| Avskrivningar | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 |
| Räntekostnader | 1 525 000 | 1 509 750 | 1 494 500 | 1 479 250 | 1 464 000 | 1 448 750 | 1 372 500 | 1 296 250 |
| Summa kostnader | 6 775 036 | 6 792 333 | 6 810 280 | 6 828 891 | 6 848 179 | 6 868 159 | 6 978 909 | 7 207 253 |
| Årets resultat | -2 879 221 | -2 818 601 | -2 757 074 | -2 694 621 | -2 631 224 | -2 566 864 | -2 229 932 | -1 963 999 |
| Avsättning underhållsfond | 133 500 | 133 500 | 133 500 | 133 500 | 133 500 | 133 500 | 133 500 | 133 500 |
| Kassaflödesprognos | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 3 895 815 | 3 973 731 | 4 053 206 | 4 134 270 | 4 216 955 | 4 301 295 | 4 748 977 | 5 243 254 |
| Summa kostnader | -6 775 036 | -6 792 333 | -6 810 280 | -6 828 891 | -6 848 179 | -6 868 159 | -6 978 909 | -7 207 253 |
| Återföring avskrivningar | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 | 3 622 722 |
| Kassaflöde från löpande drift | 743 500 | 804 120 | 865 648 | 928 101 | 991 498 | 1 055 858 | 1 392 789 | 1 658 723 |
| Amorteringar ²⁾ | -610 000 | -610 000 | -610 000 | -610 000 | -610 000 | -610 000 | -610 000 | -610 000 |
| Summa kassaflöde | 133 500 | 194 120 | 255 648 | 318 101 | 381 498 | 445 858 | 782 789 | 1 048 723 |
| Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾ | 0 | 133 500 | 327 621 | 583 269 | 901 369 | 1 282 867 | 4 175 696 | 8 806 373 |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 | 3 756 222 |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | |
| Räntesats lån | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea (exkl. biarea) | 4 375 | 4 375 | 4 375 | 4 375 | 4 375 | 4 375 | 4 375 | 4 375 |

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1,0 % 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 | 11 | 16 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 994 375 | 3 054 263 | 3 115 348 | 3 177 655 | 3 241 208 | 3 306 032 | 3 650 126 | 4 030 035 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 684 | 698 | 712 | 726 | 741 | 756 | 834 | 921 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika) | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 3 604 375 | 3 658 163 | 3 713 148 | 3 769 355 | 3 826 808 | 3 885 532 | 4 199 126 | 4 548 535 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 824 | 836 | 849 | 862 | 875 | 888 | 960 | 1 040 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 139 | 138 | 137 | 135 | 134 | 132 | 125 | 119 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika) | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 4 214 375 | 4 262 063 | 4 310 948 | 4 361 055 | 4 412 408 | 4 465 032 | 4 748 126 | 5 067 035 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 963 | 974 | 985 | 997 | 1 009 | 1 021 | 1 085 | 1 158 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 279 | 276 | 273 | 270 | 268 | 265 | 251 | 237 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 % | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 994 375 | 3 061 521 | 3 130 228 | 3 200 534 | 3 272 476 | 3 346 095 | 3 740 804 | 4 199 456 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 684 | 700 | 715 | 732 | 748 | 765 | 855 | 960 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 0 | 2 | 3 | 5 | 7 | 9 | 21 | 39 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 7 259 | 14 880 | 22 879 | 31 268 | 40 063 | 90 678 | 169 422 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 % | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 994 375 | 3 068 780 | 3 145 254 | 3 223 861 | 3 304 668 | 3 387 745 | 3 839 761 | 4 393 542 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 684 | 701 | 719 | 737 | 755 | 774 | 878 | 1 004 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 0 | 3 | 7 | 11 | 15 | 19 | 43 | 83 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 14 517 | 29 906 | 46 206 | 63 461 | 81 713 | 189 635 | 363 508 |

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ontario, org. nr 769632-9114.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till detta intyg.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Advokat Carl-Magnus Edh

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ontario, org. nr 769632-9114.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Brf Ontario, 2022-01-25
- Stadgar Brf Ontario, registrerade 2017-03-02
- Protokoll extra föreningsstämma Brf Ontario, 2022-02-08
- Stadgar Brf Ontario, antagna 2022-02-08
- Registreringsbevis Tors Fyr Ekonomisk förening, 2022-02-03
- FDS-utdrag Lidingö Torselden 8, 2022-01-25
- FDS-utdrag Lidingö Torselden GA:1, 2022-02-02
- FDS-utdrag Lidingö Torselden GA:2, 2022-02-02
- Servitutsavtal balkong, 2019-09-23
(*Brf Torselden 7-9 – Brf Ontario*)
- Servitutsavtal parkeringsplatser, 2019-09-23
(*Brf Torselden 7-9 – Brf Ontario*)
- Avtal om drift av markparkering, 2019-09-23
(*Brf Torselden 7-9 – Brf Ontario – Brf Torsdammen*)
- Avtal om nyttjande av sandlåda, 2019-09-23
(*Brf Torselden 7-9 – Brf Ontario*)
- Offert finansiering, SBAB Bank AB (publ), 2022-01-25
- Beräkning taxeringsvärde, 2022-02-04
- Uppgifter om beräkningsgrund för taxeringsvärden, 2022-02-04
- Andelsöverlåtelseavtal, 2017-02-24
(*Nedlesrot Fastighets AB – Brf Ontario*)
- Revers, 2017-02-24
(*Nedlesrot Fastighets AB – Brf Ontario*)
- Totalentreprenadkontrakt (protokoll från upphandlingssammanträde), 2021-09-09
(*Serneke Sverige AB - Brf Ontario*)
- Beslut om startbesked och fastställande av kontrollplan inom Torselden 8, Lidingö stad, 2021-06-14
- Beslut om bygglov, Lidingö stad, utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2021-12-14
- Handlingar tillhörande bygglovsbeslutet; Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-11-23, karta och ansökningshandlingar.
- Bofaktablad, 2022-01-25
- E-post från ansvarig arkitekt, Arkitema AB, 2022-02-03
- Bygghandling utvisande garageplatser, 2022-02-01
- Produktionstidplan, Serneke, 2021-10-21
- Bilder utvisande påbörjade markarbeten, odaterade
- Förrättningsakt från Lantmäteriet, ärende AB20612, Akt 0186-2020/5
- Redovisning avseende antaget avskrivningsunderlag, odaterad

Följande handlingar har undertecknats den 8 februari 2022



Kostnadskalkyl Brf Ontario_inkl intyg.pdf

(233027 byte)

SHA-512: e283282f64a18da06b312345e2e61e5b2788b
f675437569c04f5e2459f3049361196165b1ecbd61c149
d2735dd41da2df26a75183b2c8a30096d7df72ca9723c

Handlingarna är undertecknade av

2022-02-08 18:59:12 (CET)



Fredrik Andrén, Bostadsrättsföreningen Ontario

fredrik.andren@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-02-08 19:00:28 (CET)



Ludvig Fredriksson, Bostadsrättsföreningen Ontario

ludvig.fredriksson@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-02-08 20:27:21 (CET)



Emilia Sjöblom, Bostadsrättsföreningen Ontario

emilia.sjoblom@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-02-08 20:29:04 (CET)



Hans Svedberg, Bostadsrättsföreningen Ontario

hans.svedberg@canseko.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-02-08 20:42:46 (CET)



Carl-Magnus Edh, Intygsgivare

carlmagnus.edh@advokatdelta.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-02-08 21:37:16 (CET)



Kjell Karlsson, Intygsgivare

kjell.karlsson@advokatdelta.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnads kalkyl Brf Ontario inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6ff03064f4321efedd3358d281e2bd703a0a6aeefa372df6ed38a9b6b913c4304f37bc0cbcd0059afc3624c909f58516904d462b50380450ab6c5b4a5c3a0b1d



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.