

Kostnadsräkyl

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra

2024-06-04

AB
TE MF

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 1-20	10
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-20.....	11
M. KÄNSLIGHETSANALYS	12
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

AB
TE
MFR

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra, org.nr. 769641-7786, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-09. 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

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Hagaloket II Fastighets AB, org.nr. 559269-3583) som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Stockholm Harvard 1. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Östra har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Harvard 1. Aktiebolaget Hagaloket II Fastighets AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Fastighetens beräknade skattemässiga värde uppgår preliminärt till 293 817 303 kronor. Om det redovisade anskaffningsvärdet överstiger det skattemässiga värdet uppstår en uppskjuten skatteskuld som för närvarande uppgår till 20,6% av det överstigande beloppet, som faller ut till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan. Den uppskjutna skatteskulden uppgår preliminärt till 0 kronor.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra två huskroppar om 109 bostadslägenheter och 5 lokaler. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för kostnadskalkylens 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 fjärde kvartalet 2024 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 1 2025.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Lokstallarna Östra förväntas uppgå till 520 057 819 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 2024-04-25.

AB
TE
MF

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 100 = 10 900 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en förskottsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Förskott kommer att upptas efter att tillstånd från Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Harvard 1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Alfhild Tamms Gata 4-8, Hagensplanaden 103-105, 109-111 Johanna Hedéns Gata 14-18, Maria Aspmans Gata 3-7
Postnummer:	113 67
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 627 kvm
Bostadsarea:	6 285 kvm BOA
Lokalarea:	546 kvm LOA
Bruttoarea:	10 615 kvm
Antal huskroppar:	2 st
Antal lägenheter:	109 st
Antal lokaler:	5 st
Antal garageplatser:	0 st. På fastigheten finns dock ett avtalsservitut som ger medlemmarna rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 38 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 teknikutrymmen, till last Officialservitut gatanläggning, 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>

AB
DE
WAF

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Harvard 1	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	228 000 000	207 000 000	435 000 000
Lokaler	21 200 000	6 000 000	27 200 000
Summa	249 200 000	213 000 000	462 200 000

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	778 900 000
Kassa	300 000
Beräknad anskaffningskostnad	114 068 779 200 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	94 000 000	13 761	4,00%	0,50%	3 760 000	470 000
Summa lån	94 000 000				3 760 000	470 000

Lån	94 000 000
Insatser	502 800 000
Upplåtelseavgifter	173 950 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	8 450 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	779 200 000

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 94 000 000 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 173 950 000 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.

AB
TBS
WTF

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	598	3 760 000
Amortering	75	470 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	47	294 400
Driftskostnader	397	2 495 272
Varmvatten*	64	402 000
Hushållsel*	78	490 000
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	43	272 000
Summa utbetalningar	1 302	8 183 672

* 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 1 900 – 8 200 kronor för varmvatten samt 2 300 – 9 900 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 2 238 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	755	4 747 440
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	388	2 436 560
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-19	-121 828
Hyra extra förråd	41	255 000
Outhyrda förråd	-4	-25 500
Varmvatten*	64	402 000
Hushållsel*	78	490 000
Summa inbetalningar	1 302	8 183 672

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

** Vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande är inga av föreningens verksamhetslokaler uthyrda. Föreningen har erhållit en hyresgaranti från Einar Mattsson Projekt AB som garanterar uteblivna lokalhyresintäkter under de första 18 månaderna. Utöver verksamhetslokalerna planerar föreningen 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.

AB
PB
VIT

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 109

Bostäder	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
	6 285	502 800 000	173 950 000	4 747 440	395 620

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetskatt
Lokaler (5 st)	546	2 164 560	272 000
Summa	546	2 164 560	0

Förråd	Area	Årshyra	Årshyra/kvm
Extra förråd	102	255 000	2 500
Summa	102	255 000	2 500

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Andelstalet är beräknat till 4/5-delar baserat på bostadens yta och till 1/5-del som ett fast tal för varje lägenhet. Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart.

AS
TE
WIF

I. AVSÄTTNINGSPÅN 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	294 400	294 400
2	324 533	618 933
3	357 750	976 683
4	394 367	1 371 050
5	434 732	1 805 782
6	479 229	2 285 011
7	528 279	2 813 290
8	582 351	3 395 641
9	641 956	4 037 597
10	707 663	4 745 260
11	780 095	5 525 355
12	859 941	6 385 296
13	947 959	7 333 255
14	1 044 986	8 378 240
15	1 151 944	9 530 184
16	1 269 850	10 800 034
17	1 399 824	12 199 858
18	1 543 101	13 742 958
19	1 701 043	15 444 001
20	1 875 151	17 319 152
21	2 067 079	19 386 231
22	2 278 653	21 664 884
23	2 511 881	24 176 766
24	2 768 982	26 945 747
25	3 054 253	30 000 000
SUMMA	30 000 000	

AB
15 WFF

J. NYCKELTAL

	kr/m ²			per lägenhet
	BTA	BOA	LOA	
Anskaffningsvärde	73 226	123 978		
Insatser och upplåtelseavgifter		107 677		
Lån		14 956		
Årsavgift		755		
Varmvatten (per månad)				307
Hushållsel (per månad)				375
Driftkostnader		397		
Lokalhyresintäkter			3 964	
Hyresintäkter extra förråd		41		
Kassaflöde		1 302		
Avsättning till underhållsfond år 1		47		
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-20		138		
Avskrivningar år 1		1 676		

DB
TE WAF

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-20

Årlig kostnadsutveckling
2,0%

Likviditetsplan	1	2	3	4	5	6	10	20
Inbetalningar								
Årsavgifter	4 747 440	4 842 389	4 939 237	5 038 021	5 138 782	5 241 557	5 673 630	6 916 124
Hyra lokal	2 436 560	2 485 291	2 534 997	2 585 697	2 637 411	2 690 159	2 911 915	3 549 608
Outhyrda lokaler	-121 828	-124 265	-126 750	-129 285	-131 871	-134 508	-145 596	-177 480
Hyra förråd	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	304 749	371 487
Outhyrda förråd	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-28 154	-30 475	-37 149
Varmvatten från medlemmarna	402 000	410 040	418 241	426 606	435 138	443 840	480 427	585 638
Hushållsel	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	585 595	713 837
Inbetalning vid finansiering	300 000							
Summa inbetalningar	8 483 672	8 347 345	8 514 292	8 684 578	8 858 270	9 035 435	9 780 246	11 922 065
Urbetalningar								
Ränta	3 760 000	3 741 200	3 722 400	3 703 600	3 684 800	3 666 000	3 590 800	3 388 321
Amortering	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	470 000	680 568
Driftskostnader	2 495 272	2 545 177	2 596 081	2 648 003	2 700 963	2 754 982	2 982 081	3 635 140
Varmvatten	402 000	410 040	418 241	426 606	435 138	443 840	480 427	585 638
Hushållsel	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	585 595	713 837
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	264 008
Fastighetskatt Lokaler och Garage	272 000	277 440	282 989	288 649	294 422	300 310	325 065	396 253
Schabloniserade underhållskostnader	0	0	118 178	11 522	0	557 898	86 840	1 030 589
Summa utbetalningar	7 889 272	7 943 657	8 117 685	8 068 371	8 115 714	8 734 030	8 520 809	10 694 354
ÅRETS KASSAFLÖDE	594 400	403 688	396 607	616 207	742 556	301 405	1 259 437	1 227 710
KASSA ACKUMULERAD	594 400	998 088	1 394 695	2 010 902	2 753 459	3 054 863	7 467 163	20 181 698
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL								
Avsättning till fond	294 400	324 533	357 750	394 367	434 732	479 229	707 663	1 875 151
Inspråktagande av fond, schablon	0	0	-118 178	-11 522	0	-557 898	-86 840	-1 030 589
AVSÄTTNINGAR ACKUMULERADE	294 400	618 933	858 505	1 241 349	1 676 081	1 597 412	3 825 506	10 112 323
Avgift per kvm	755	770	786	802	818	834	903	1 100
Procentuell höjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

AB
TE
VAR

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-20

Årlig kostnadsutveckling

2,0%

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	10	20
Intäkter								
Årsavgifter	4 747 440	4 842 389	4 939 237	5 038 021	5 138 782	5 241 557	5 673 630	6 916 124
Hyra lokal	2 436 560	2 485 291	2 534 997	2 585 697	2 637 411	2 690 159	2 911 915	3 549 608
Outhyrda lokaler	-121 828	-124 265	-126 750	-129 285	-131 871	-134 508	-145 596	-177 480
Hyra förråd	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	304 749	371 487
Outhyrda förråd	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-28 154	-30 475	-37 149
Varmvatten från medlemmarna	402 000	410 040	418 241	426 606	435 138	443 840	480 427	585 638
Hushållsel	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	585 595	713 837
Summa intäkter	8 183 672	8 347 345	8 514 292	8 684 578	8 858 270	9 035 435	9 780 246	11 922 065
Kostnader								
Ränta	3 760 000	3 741 200	3 722 400	3 703 600	3 684 800	3 666 000	3 590 800	3 388 321
Driftkostnader	2 495 272	2 545 177	2 596 081	2 648 003	2 700 963	2 754 982	2 982 081	3 635 140
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	264 008
Fastighetskatt Lokaler och Garage	272 000	277 440	282 989	288 649	294 422	300 310	325 065	396 253
Varmvatten	402 000	410 040	418 241	426 606	435 138	443 840	480 427	585 638
Hushållsel	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	585 595	713 837
Avskrivningar	10 531 171	10 531 171	10 531 171	10 531 171	10 531 171	10 531 171	10 531 171	8 970 997
Summa kostnader	17 950 443	18 004 828	18 060 677	18 118 020	18 176 885	18 237 303	18 495 140	17 954 195
ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT	-9 766 771	-9 657 483	-9 546 385	-9 433 441	-9 318 615	-9 201 868	-8 714 894	-6 032 130
Avgift per kvm	755	770	786	802	818	834	903	1 100
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

AB
TE
ME

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Antagen inflationsnivå (2 %) och								
Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	4 747 440	4 842 389	4 939 237	5 038 021	5 138 782	5 241 557	5 673 630	6 916 124
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	755	770	786	802	818	834	903	1100
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	5 687 440	5 777 689	5 869 837	5 963 921	6 059 982	6 158 057	6 571 330	7 763 204
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	905	919	934	949	964	980	1046	1235
+2 procentenheter	6 627 440	6 712 989	6 800 437	6 889 821	6 981 182	7 074 557	7 469 030	8 610 284
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1054	1068	1082	1096	1111	1126	1188	1370
+3 procentenheter	7 567 440	7 648 289	7 731 037	7 815 721	7 902 382	7 991 057	8 366 730	9 457 364
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1204	1217	1230	1244	1257	1271	1331	1505
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	3 807 440	3 907 089	4 008 637	4 112 121	4 217 582	4 325 057	4 775 930	6 069 043
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	606	622	638	654	671	688	760	966
-2 procentenheter	2 867 440	2 971 789	3 078 037	3 186 221	3 296 382	3 408 557	3 878 230	5 221 963
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	456	473	490	507	524	542	617	831
-3 procentenheter	1 927 440	2 036 489	2 147 437	2 260 321	2 375 182	2 492 057	2 980 530	4 374 883
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	307	324	342	360	378	397	474	696
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	4 747 440	4 867 767	4 991 261	5 118 009	5 248 100	5 381 625	5 951 975	7 669 068
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	755	775	794	814	835	856	947	1220
+2 procentenheter	4 747 440	4 893 144	5 043 793	5 199 566	5 360 650	5 527 240	6 252 799	8 565 772
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	755	779	803	827	853	879	995	1363
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	4 747 440	4 817 011	4 887 720	4 959 586	5 032 631	5 106 876	5 416 282	6 284 974
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	755	766	778	789	801	813	862	1000
-2 procentenheter	4 747 440	4 791 633	4 836 711	4 882 689	4 929 588	4 977 424	5 178 530	5 756 841
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	755	762	770	777	784	792	824	916

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i kostnadskalkylen.

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.

B
TS
WAF

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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, 2024-06-04


Tobias Nilsson


Malin Frögelius


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 Östra, org.nr. 769641-7786, 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 2024-06-10



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2024-06-10



Hans Lindström
Fastighetsekonom

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

Bilaga till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf Lokstallarna Östra, org. nr. 769641-7786.

Registreringsbevis Brf Lokstallarna Östra 2024-04-25,
registreringsbevis Einar Mattsson Projekt AB 2023-09-12,
registreringsbevis Hagaloket Holding AB 2021-07-05,
stadgar registrerade 2024-04-25,
fastighetsdatautdrag 2024-05-17,
beräkning av taxeringsvärde,
underlag driftskostnader och lägenhetsförteckning,
bankoffert SBAB 2023-10-04 och ränteindikation 2024-04-09,
bygglov 2022-09-29 protokoll 2022-10-26 och tjänsteutlåtande Stockholm stad 2022-08-15,
avtal om parkeringsköp servitutsupplåtelse mellan Hagaloket I Fastighets AB och
Stockholms Stads Parkerings AB odaterat,
aktieöverlåtelseavtal mellan Hagaloket Holding AB och Brf Lokstallarna Östra
2023-09-01,
totalentreprenadavtal etapp 1 mellan Einar Mattsson Projekt AB och Brf Lokstallarna Östra
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 Brf
Lokstallarna Östra inklusive särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande att förvärva
osålda lägenheter 2023-09-01,
räntekostnadsgaranti Hagaloket Holding AB 2024-05-17,
lokalhyresgaranti Einar Mattsson Projekt AB 2024-05-17,
lånegaranti Hagaloket Holding AB 2024-06-04.