

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsförening Gourmet

769640-0188

Stockholm

Per 2023-11-07



1	BAKGRUND	3
2	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
3	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH DESS TILLBEHÖR	6
3.1	FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.	6
3.2	KORTFATTAD BESKRIVNING AV BYGGNAD OCH KVARTER	6
3.3	TAKTERRASS	8
3.4	BESKRIVNING AV VÅNINGSPÅN OCH LÄGENHETER	9
3.5	AFFORDABLE PREMIUM – YTEFFEKTIVA LÄGENHETER MED EN HÖG ANDEL GEMENSAMMA RESURSER	10
3.5.1	<i>Lounge med gaskamin</i>	10
3.5.2	<i>Gemensam matsal med kök</i>	11
3.5.3	<i>Tvättlounge</i>	11
3.5.4	<i>Takterrass med utsikt</i>	11
3.5.5	<i>Applikation för bokning och betalning av de delade resurserna</i>	11
3.5.6	<i>Avtal med leverantör för premiumupplåtelse av din lägenhet i andra hand</i>	11
3.6	GARAGE	11
3.7	LÄGENHETSFÖRRÅD	11
3.8	CYKELPARKERING	12
3.9	AVFALLSHANTERING	12
3.10	FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV	12
3.11	BEGRÄNSAD MÖJLIGHET ATT BYGGA OM DIN LÄGENHET	12
3.12	FÖRSÄKRING	12
3.13	TAXERINGSVÄRDE	12
3.14	SERVITUT	13
3.15	PANTBREV	14
4	TOTAL UTGIFT FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	14
5	FINANSIERINGSPLAN	15
6	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1	16
6.1	DRIFTKOSTNADER FÖR FÖRENINGEN	16
6.2	KOSTNADER SOM TILLKOMMER VARJE LÄGENHETSINNEHAVARE UTÖVER ÅRSavgift	17
6.3	KOMMUNAL FASTIGHETSavgift	17
6.4	AVSKRIVNINGAR	17
6.5	SAMMANSTÄLLNING AV KOSTNADER ÅR 1	18
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1	20
7.1	AFFORDABLE PREMIUM – DELADE RESURSER INOM BOSTADSRÅTTSFÖRENINGEN	20
7.2	PARKERINGSPLATSER	20
7.3	FÖRRÅD	20
7.4	LÄGENHETSfÖRTECKNING	21
7.5	SAMMANSTÄLLNING AV INTÄKTER ÅR 1	23
8	NYCKELTAL ÅR 1	23
9	ÖVRIGT	24
10	EKONOMISK PROGNOs OCH KÄNSLIGHETSANALYS	25

1 Bakgrund

Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13, 556639–2105, är ägare av fastigheten Gångaren 13. Bolaget ingår i Gångaren Holding AB (556888-7706) koncern, ett helägt bolag i AB Electrolux (556009-4178). Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 har avstyckat och överlåtit del av fastighet till Bostadsrättsföreningen Gourmet som avser låta producera 114 stycken lägenheter på denna fastighet. Föreningen äger fastigheten Gångaren 23 sedan 2022-05-31, med preliminär adress Sankt Göransgatan 143, 112 17 Stockholm. Fastigheten är belägen i Stadshagen, Kungsholmen i Stockholm. Kvarteret i sin helhet kommer kallas Greenhouse Sthlm.

Greenhouse Sthlm, kommer när det är fullt utvecklat vara ett kvarter där över 3 000 invånare lever, arbetar, möts och gör skillnad ihop. En liten stad i staden. Kvarteret kommer erbjuda gröna innergårdar och ett stort utbud av service. Utvecklingen genomsyras av högt hållbarhetsfokus.

Den första etappen i kvartersutvecklingen omfattar Brf Gourmet's bostadsutveckling och tillbyggnad av Electrolux Groups huvudkontor. Byggnaderna byggs med målet att certifieras i enlighet med certifieringsstandarden NollCO2 samt Svanen för bostäderna och Breeam Outstanding och NollCO2 för kontoret.

Brf Gourmet kommer platsbyggas, huvudsakligen i trä, och lägenheterna är små och yteffektiva, där samtliga förses med balkong eller terrass. Föreningen har även tillgång till Brf Gourmets gemensamma takterrass och en grönskande innergård som tillhör kvarteret, villkor för nyttjande framgår av säljprospektet och brf Gourmet's stadgar. Vidare finns det inom föreningen generösa gemensamhetsytor med bland annat gaskamin (går på biogas) och Electrolux Group's premiumprodukter. I direkt anslutning till föreningens trapphus finns föreningens lounge.

Fokus i kvarteret är hållbarhet och välmående, tex i form av cirkulära lösningar, resursdelning, samverkan och yteffektiva lösningar.

2 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gourmet Stockholm (org nr 769640–0188) (nedan kallad Föreningen eller Bostadsrättsföreningen) har sitt säte i Stockholms stad och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen Gourmet registrerades hos Bolagsverket den 27:e maj 2021.

Byggherren har inom Dp 2013-08100-54 erhållit bygglov för uppförande av bostäderna (Bygglov erhållet 21-07-01, Stockholm stad diariennr: 2020–17843–575, med tillägg/ändring som godkändes 23-04-14, Stockholm stad diariennr: 2023-06236-575). Bostadshuset avses uppföras med en huskropp i 9 våningsplan i en tvådimensionell fastighetsbildning där delar av byggnaden, i källarplan, entréplan (våning 0) och våning 1, genom en 3D urgröpning kommer att tillhöra en annan fastighetsägare.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Skanska och i juli 2023 gick en av Skanskas underentreprenörer i konkurs. Skanska kommer med anledning av detta att upphandla erforderliga nya leverantörer med avsikten att platsbygga bostäderna, utan ändringar på utseende eller kvalitet. Produktion av stomme på utförd grundläggning pågår och påverkas ej av konkursen.

Projektet startade försäljningen av lägenheterna januari 2022. Försäljningsstatus per juli 2023 var 52 stycken tecknande förhandsavtal. I samband med projektets tidsförskjutning om ca sex månader, till kvartal

två 2025, till följd av konkursen benämnd ovan, frånträder 38 av ovan 52 förhandstecknare sina tecknade förhandsavtal. Därmed återstår per oktober 2023 14 intressenter, som avser teckna nytt förhandsavtal baserat på denna kostnadskalkyl. Projektets försäljning har pausats för en planerad relansering i början på 2024.

Bostadsrättsföreningen kommer trots ny underentreprenör till Skanska att kunna erbjuda likadana lägenheter som beskrivet i säljmaterial med samma höga hållbarhetsambitioner.

Den avtalade färdigställandetiden för Brf Gourmet var kvartal fyra 2024, och den är nu med anledning av situationen förskjuten till juni 2025, varför tillträde till bostadsrätterna sker först juni 2025. Som en följd av detta förskjuts även upplåtelse tiden och beräknad upplåtelse blir därmed mars 2025.

Vi gör med anledning av ny tidplan en ny kostnadskalkyl där vi bland annat tagit höjd för en högre ränta på föreningens lån än vad som förutsatts initialt.

För att förhandsavtal skall få upprättas skriftligen med bostadsrättsköparna måste avgifterna för bostadsrätten beräknas, vilket ska grunda sig på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Beräkningarna grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden, se sammanställning 6.1.

Kostnadskalkylen ska intygas enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen av två intygsgivare enligt 3 kap 3 § bostadsrättslagen.

Fastighetsregleringen vann laga kraft 2022-05-31. Fastigheten Gångaren 23 är en styckningslott från Gångaren 13, och ägs av bostadsrättsföreningen.

Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 ansvarar för lagfartskostnaden vid avstyckningen av bostadsfastigheten. Övriga kostnader, såsom tex intygsgivning, pantbrevskostnader och bankkreditiv ansvarar föreningen för och är inkluderad i den slutligt godkända kostnaden.

Bolag inom Gångaren Holding AB koncern kommer garantera föreningens slutliga anskaffningskostnad genom att åta sig att svara för att byggentreprenaden inte kommer att överstiga ett mellan parterna angivet belopp, vilket redovisas i denna kostnadskalkyl, samt i kommande ekonomisk plan. Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad för förvärvet kan därmed betraktas som slutligen känd.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättsinnehavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller likvärdigt bolag.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

Om det skulle vara så att inte alla lägenheter är upplåtna vid tillträde svarar Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 för de kostnader som belöper på dessa ej upplåtna lägenheter upp till sex månader från och med tillträdet som ska ske juni 2025. Om det skulle vara så att lägenheterna fortfarande inte är upplåtna sex månader efter tillträde köper Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13, eller annat bolag i Gångaren Holding-koncernen, bostadsrätterna i fråga och svarar därigenom för de avgifter som faller på lägenheterna. Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13, eller relevant bolag inom Gångaren Holding-koncernen, äger rätt att hyra ut dessa lägenheter eller att sälja till marknadsmässigt pris.

I de eventuella fall en förhandstecknare inte fullföljer bostadsrättsförvärvet, kommer bolag inom Gångaren Holding-koncernen, genom tecknande av upplåtelseavtal så snart det är möjligt (med hänsyn till eventuell tvist), stå för månadsavgifter och andra eventuella kostnader som föreningen har för lägenheten.

Vid en sådan eventuell situation, har föreningen även rätt att överlåta det eventuella skadeståndskravet gentemot förhandstecknaren till bolag inom Gångaren Holding-koncernen.

Driftskostnader mm

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda oktober 2023.

När det gäller samtliga beräknade driftskostnader (se nedan) för projektet är dessa givetvis preliminära eftersom det är nyproduktion (se 1§ bostadsrättsförordningen (1991:630)).

Föreningen ansvarar för förvaltningen av föreningen samt skötsel och underhåll av de gemensamma utrymmena så som till exempel (men ej begränsat till) trapphus, takterrass på plan 9, korridorer samt underhåll av fastighetens yttre (de delar som inte Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 ansvarar för enligt servitut).

De blivande bostadsrättshavarna har enligt stadgarna ett långtgående ansvar för lägenhetens inre samt balkonger/terrasser.

Fastigheten kommer vara fiberansluten, men bostadsrättshavarna kommer att få beställa och bekosta tjänster själv såsom internet, telefoni och tv-tjänster, om inte föreningens styrelse vid ett senare tillfälle bedömer att det är mest kostnadseffektivt att upphandla och beställa internet och tv-tjänster samlat för föreningen.

3 Beskrivning av fastigheten och dess tillbehör

3.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Gångaren 23
Adress:	Preliminärt: Sankt Göransgatan 143, Kungsholmen, Stockholm
Bruttototalarea (BTA):	6 472 kvm ljus BTA och 653 kvm mörk BTA
varav lägenhetsarea (BOA)	ca 4 373 kvm, mätningen av lägenheterna har gjorts på ritning.
Ägarstatus:	Äganderätt
Planförhållanden:	Detaljplan Dp 2013-08100-54
Antal byggnader:	1
Servitut:	Servitutsrätt med bland annat access till takterrass. Se mer om servitut på 3.14
Värdeår:	2023, se 6.3

3.2 Kortfattad beskrivning av byggnad och kvarter

Bostadsrättshuset erbjuder 114 st lägenheter fördelade på sju våningar med 1 rok och 2 rok i flera olika utföranden. Samtliga 114 lägenheter har balkong eller terrass samt tillgång till gemensam takterrass.

Lägenheterna är hållbara "livsstilsbostadsrätter" byggda huvudsakligen av trä och med inslag av grön växtlighet.

Konceptet tar också ställning till löftet om "prisivärt boende" – ett inkluderande koncept och med målet att ge så många som möjligt möjlighet att förvärva ett förstklassigt livsstilsboende mitt i Stockholm. Konceptet innebär yteffektiva bostäder med en hög andel delade resurser.

Byggnaden för bostadsrätten byggs med målet att den ska certifieras med Svanden och NollCO2.

Utvecklingen av den nya stadsdelen Greenhouse Sthlm mitt i Stadshagens centrum på Kungsholmen bygger på visionen om en grön, levande stad där det mesta kan nås med 15 minuters promenad – att uppmuntra en hälsosam livsstil och minska behovet av transporter.

Gemensamma resurser som finns att använda för endast bostadsrättsinnehavarna i Brf Gourmet:

- Lounge med gaskamin
- Gemensam matsal med kök
- Tvättlounge
- Takterrass med utsikt

Utöver detta erbjuds i kvarteret en tjänst för uthyrning av bostadsrättsinnehavarens bostad, upp till 90 dagar per år utan särskilt tillstånd (se Brf Gourmet's stadgar).

Vid nyttjande av dessa resurser kan en låg avgift per tillfälle utgå, som tillfaller föreningen att täcka driftkostnader för de gemensamma resurserna. Se mer beskrivning under avsnitt 3.5.

Med reservation för eventuella förändringar kring de gemensamma resurserna. Tjänster och utbud kan tillkomma, tas bort eller förändras på annat sätt.

Föreningen har vidare följande tillgångar:

- Solpaneler på tak
- Digital plattform med bokningsfunktion för alla delade tillgångar i bostadshuset

Byggnad

Stomme	KL- och limträ med inslag av stål
Ytterväggar	KL-trä
Fasad	Träpanel, tegel, glas
Yttertak	Pulpettak av trä
Lägenhetsskiljande väggar	KL-trä
Innerväggar	KL-trä samt reglade väggar med gips
Takhöjd	2400mm
Entréer och trapphus	Terrazzo på golv, väggar och trapp i entré
Fönster	Karm och fönsterbåge i trä, insida karm och fönsterbåge målad
Lägenhetsdörrar	Tamburdörr: Säkerhetsdörr
Lägenhetsförråd	Gallerförråd ca 1 kvm/lägenhet
Hiss	Två stycken
Balkonger	Träpanel på fasad, mellanväggar av KL-trä, räcken av glas mot gatan och räcken mot gården i metall.

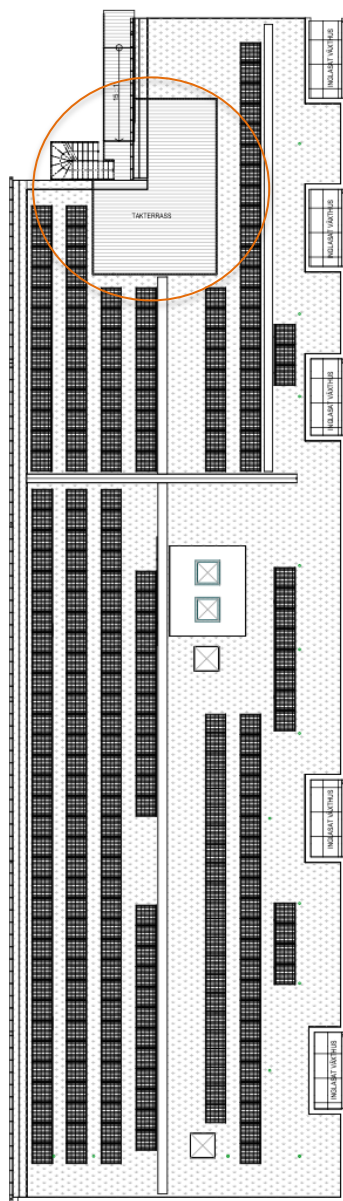
Försörjning

Uppvärmning	Fjärrvärme och fjärrkyla, tempererad varm eller kyld luft via don i golvet
Ventilation	Parasockel, luftintag i fasad
Elsystem	Elkraft samt vad solcellerna inbringar
Vatten	Kommunalt
TV/Tele/Data	Fiber/stadsnät

3.3 Takterrass

Till lägenheterna hör en takterrass på våning 9 om ca 40 kvm, som nås antingen via grannfastighetens trapphus/hiss eller via bostadsrättsföreningens egen brandutrymningstrappa. Terrassen är planerad enligt nedan (ruta i övre vänstra hörn) och föreningen ansvarar själv för skötsel av takterrassen liksom att sköta dess växter och gräs mm. De svarta fälten på taket är solceller och solfångare, och taket är belagt med sedum.

Preliminär ritning på våning 9 med takterrass.



3.4 Beskrivning av våningsplan och lägenheter

Storlekarna på lägenheterna är mellan ca 28 kvm till ca 65 kvm. De flesta lägenheter har öppen planlösning. Samtliga lägenheter har balkong eller terrass. Markterrasserna upplåts med nyttjanderättsavtal till brf Gourmet. Nyttjanderätten omfattar vistelse på terrassen och rätt att inreda den med lös inredning. Inga installationer får göras som riskerar att påverka gårdsbjälklagets tätskikt, dvs inget får angöras i gårdsbjälklaget.

Lägenheterna är placerade på våning 2–8. På entréplan ligger huvudentrén och en trappa upp finns gemensam lounge och kök med matplats.

Materialvalen är kvalitativa med ekparkett på golv, kakel och klinker i badrum. Köksinredning och snickerier är från Electrolux Group samarbetspartner JKE Design.

Miljörum finns tillgängligt på entréplan och rullstolsförråd kommer också finnas.

Rumsbeskrivning lägenhet

Not: Ytskikt vägg varierar från lägenhet till lägenhet, beroende på var lägenheten är placerad i huset

Generellt	Innerdörrar	Eckfanér
	Garderob	Garderob i hall placerade på samma vägg som köksnickerierna: Samma material som luckorna och socklar i köket; I övriga hallar samt sovrum: sockel i eckfanér
	Övrig Sockel	Eksockel
	Fönsterbänkar	Kompositsten
	Rumshöjd	2400 mm
Entré	Golv	Parkettgolv ek
	Väggar (generellt)	Målade/brandskyddsmålad, vitlaserad, trävägg
	Tak (gips)	Målat
Sovrum	Golv	Parkettgolv Ek
	Väggar (generellt)	Målade och brandskyddsmålad, vitlaserad, trävägg
	Tak (gips)	Målat
Vardagsrum	Golv	Parkettgolv Ek
	Väggar (generellt)	Målade och brandskyddsmålad, vitlaserad, trävägg
	Tak (gips)	Målat
Kök	Golv	Parkettgolv Ek
	Väggar (generellt)	Målade och brandskyddsmålad, vitlaserad, trävägg
	Tak (gips)	Målat
	Övrigt	Skåpsnickerier från JKE Design eller likvärdigt Bänkskiva av kompositsten Spishäll (induktion) med inbyggd fläkt Ugn och combi-micro inbyggd i högskåp Inbyggd kyl/frys Inbyggd diskmaskin Tillval gjorda senast 23-06-30: Kaffemaskin

		Vakuumförpackningsmaskin
WC	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak (gips)	Målat
	Övrigt	Badrumsspegel med integrerad belysning Kommod, med luckor i ekfanér Duschvägg Kombinerad tvättmaskin och torktumlare Tak- och handdusch Linjebunn längs med vägg Eluttag på vägg samt i kommodlåda Handdukstork

Till lägenheterna på våning 6–8, högst upp, mot gården och plan 8 mot gatan ingår markis på balkongen då detta krävs på grund av inomhusklimatskrav.

Badrumsinredning:

Kommod från JKE Design med luckor i ekfanér och Woodiobänkskiva med integrerat handfat. Toalettstol från Woodio. Takdusch samt handdusch. Handduksvärmare. Kombinerad tvätt/tork med värmepumpsteknik.

Köksinredning:

Köksskåp och snickerier från JKE Design. Vitvaror från Electrolux Group enligt ovan. Grundutförandet avser

- Köksluckor och väggskåp med målad slät lucka (tillval gjorda senast 2023-06-30: även köksluckor i ekfanér)
- Sockel i ekfanér
- Vitvaror enligt ovan
- Målad fondvägg (vägg i direkt anslutning till kökssnickerier)

Inglasning:

Föreningen har inte sökt bygglov för inglasade balkonger. Balkongerna mot Sankt Göransgatan kommer inte vid något tillfälle vara möjliga att glasa in då friskluft till ventilationen hämtas därifrån.

3.5 Affordable Premium – Yteffektiva lägenheter med en hög andel gemensamma resurser ¹

De gemensamma resurserna ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen och finns tillgängliga att nyttjas endast av bostadsrättsföreningens medlemmar.

3.5.1 Lounge med gaskamin

Föreningens medlemmar kommer att kunna boka och använda en gemensam lounge belägen en trappa upp från entrén. Den kommer att kunna bokas via ett gemensamt digitalt system och den som bokar den betalar en summa per timme man använder den. Se mer under 7.1 Affordable Premium – delade resurser inom bostadsrättsföreningen. Loungen har en gaskamin som drivs på biogas. Föreningen ansluter sig till ett gasabonnemang mot en månatlig kostnad.

¹ Med reservation för eventuella förändringar kring de delade resurserna. Tjänster och utbud kan tillkomma, tas bort eller förändras på annat sätt.

3.5.2 Gemensam matsal med kök

Lägenheterna i bostadsrättsföreningen har kanske inte alltid den ytan du behöver för att kunna bjuda släkt, vänner och kollegor på middag eller söndagslunch. Föreningen har därför ett gemensamt kök som kan bokas av föreningens medlemmar mot en mindre kostnad. Där har du ett fullständigt kök och ett långt bord för större sällskap. Köket är beläget en trappa upp från entrén, lätt tillgängligt för Dina gäster. Se mer under 7.1 Affordable Premium – delade resurser inom bostadsrättsföreningen.

3.5.3 Tvättlounge

Om du har en större mängd tvätt kan du boka föreningens tvättlounge, som bokas i det digitala systemet. Se mer under 7.1 Affordable Premium – delade resurser inom bostadsrättsföreningen.

3.5.4 Takterrass med utsikt

Föreningen har på våning 9 en takterrass som kan nyttjas under vår-sommar-höst. Den går inte att boka och nås via grannfastighetens trapphus eller hiss eller via bostadsrättsföreningens egenbrandutrymningstrappa. Takterrassen är belägen på samma våningsplan som fitness- och poolanläggningen i grannfastigheten.

3.5.5 Applikation för bokning och betalning av de delade resurserna

Föreningen har ett gemensamt digitalt system för bokning och betalning av de delade resurserna, för att du som medlem lätt ska kunna se tillgänglighet, boka ditt nyttjande och även betala för dig.

3.5.6 Avtal med leverantör för premiumupplåtelse av din lägenhet i andra hand

Föreningen kommer teckna avtal med en operatör som arbetar med upplåtelse av lägenheter i andra hand. De kommer att erbjuda er medlemmar en tjänst, som innebär att de tar ansvar för att upplåta din lägenhet i andra hand, när du önskar det. I deras digitala tjänst kommer du enkelt kunna lägga in tiden du vill hyra ut. Operatören kommer ta fram andrahandshyresgäster, säkerställa din trygghet genom kontroll av den boende och försäkring för upplåtelsen. De tar hand om all formalia och du får in en säker hyra för din upplåtelse. Bara om du själv vill det och ser ett värde i det. I annat fall låter du bli.

När ovanstående tjänst nyttjas kommer andrahandsupplåtelse utan särskilt tillstånd av styrelsen att tillåtas i upp till 90 dagar per år, som en möjlighet när du själv inte kan nyttja din lägenhet. Hyr du ut lägenheten via andra kanaler krävs godtagbara skäl för upplåtelse samt styrelsens godkännande.

3.6 Garage

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett långsiktigt hyresavtal med ett externt parkeringsföretag i ett garage i grannkvarteret för förhyrning av 39 platser, med fri placering (ej fasta platser). Garaget erbjuder möjlighet att ladda elbil på anvisad plats mot särskild debitering. Avtal om parkering tecknas direkt av respektive bostadsrättsinnehavare som betalar en särskild avgift för det. Kösystem för parkeringarna tillämpas.

Hyrd parkering följer inte med bostadsrätten när lägenheten överläts utan lämnas tillbaka till föreningens kösystem. Om föreningens medlemmar inte hyr de 39 platser som finns tillgängliga enligt hyresavtalet har föreningen rätt att hyra ut parkeringar till extern part.

3.7 Lägenhetsförråd

Varje lägenhet har förråd, om ca 1 kvadratmeter, på planet under markplan. De är avgränsade med gallerväggar. Lägenhetsförråd ingår i årsavgiften. Förråd nås via trappa eller hiss från entréplanet. Vissa förråd kommer temporärt vara placerad i grannfastigheten, i direkt anslutning till övriga förråd.

Den temporära förrådslösningen (i grannfastigheten) beräknas ersättas med en permanent lösning 2027, när etappen längs med Kellgrensgatan är färdigställd. Den permanenta lösningen innebär att dessa förråd är placerade på entréplan, invid miljörummet.

3.8 Cykelparkering

På samma plan som lägenhetsförråden finns cykelförråd, som bara tillhör bostadsrättsföreningen. Här kan du tryggt placera din cykel när du inte använder den.

3.9 Avfallshantering

På entréplan finns miljörum som fram till och med preliminärt fem år efter tillträde kommer inrymma samtliga avfallsfraktioner. Fem år efter tillträde planeras kvarterets sopsugsanläggning tas i bruk och miljörummets storlek kommer därmed minska². Från och med år 2030 planeras en gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggningen vara bildad, en gemensamhetsanläggning som alla fastigheter i kvarteret kommer behöva ansluta sig till. Sopsugsanläggningen kommer hantera fraktioner som rör hushållsavfall, pappersförpackningar och plast. Källsortering för övriga fraktioner kommer tillhandahållas i miljörummet.

3.10 Framtida underhållsbehov

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för underhållet. En fond för yttre underhåll och en dispositionsfond ska bildas. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan, som kommer tas fram i samband med ekonomisk plan och att upplåtelse av lägenheterna sker. Föreningen har i kostnadskalkylen reserverat 200 000 kr per år för underhåll för de första 5 åren och därefter 300 000 kr per år för de följande 11 åren. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

3.11 Begränsad möjlighet att bygga om din lägenhet

Alla byggnationer i din lägenhet måste skriftligen och i förväg godkännas av brf Gourmet styrelse, både vad gäller omfattning, lösning och vad gäller våtrum även val av utförare (endast godkänd fackman accepteras). Besiktning krävs efter genomfört arbete. Ventilationskanaler är placerade delvis under golv. Om man önskar flytta eller ta bort garderober eller högskåp i kök måste ventilationslösning beaktas. Max 20% av lägenhetens totala väggyta får vara obehandlad/ej gipsbeklädd av brandskyddsskäl.

3.12 Försäkring

Fastigheten försäkras till fullvärde med bostadsrättstillägg hos något av de större försäkringsbolagen på marknaden.

3.13 Taxeringsvärde

Fastigheten är nybildad, genom en tvådimensionell fastighetsbildning, och heter Gångaren 23. Fastighetsinskrivningen hos Lantmäteriet av Gångaren 23 skedde 2022-05-31. Byggnaden är under uppförande (år 2022–2025).

Beräknat slutligt taxeringsvärde = 300 miljoner kr och avser år 2023.
Fastigheten har typ kod 320.

² föreningen har tecknat nyttjanderättsavtal med grannfastigheten Gångaren 13 som reglerar föreningens temporära behov av ytor till dess att sopsugsanläggningen tas i bruk. Detta för att kunna uppfylla Stockholms stads riktlinjer kring avfallshantering. Ingen hyra utgår för denna nyttjanderätt.

3.14 Servitut och nyttjanderätt

Fastigheten är en tvådimensionell fastighet. Tabellen nedan beskriver vilka olika servitut och ledningsrätter som berör den och vilket ändamål de har, samt vem som är den tjänande och härskande fastigheten över servituten och nyttjanderätten.

Ändamål	Typ rättighet	Förmån	Last	Beskrivning
Utrymning/åtkomst/tillgänglighet	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att ta väg genom Gångaren 13 för att utrymning/tillgänglighet/åtkomst.
Ledningsdragning	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut ledningar placerade i tak på plan 5
Brandgasventilation	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut schakt och öppning i fasad för brandgasventilation
Dagvatten	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att dagvattensystem (rör, fördröjningssystem och brunnar mm) för att avleda dagvatten fram till kommunal anslutningspunkt.
Balkong	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut balkong
Fasad	Official-servitut	Gångaren 13	Gångaren 23	Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut ytskikt i fasad. I servitutet omfattas även rätt att fästa in fasadelement och andra till fasaden nödvändiga delar.
Infästning	Official-servitut	Gångaren 13	Gångaren 23	Rätt att göra infästningar för innertak och installationer i övre bjälklaget (tillhörande Brf Gourmet (styckningslott)) i plan 5/6. Infästningar får inte göras om de riskerar att övre bjälklaget eller dess funktion riskeras att skadas.
Byggnadsdel	Official-servitut	Gångaren 13	Gångaren 23	Rätt att anlägga, underhålla och byta ut byggnadsdel (taksprång) inklusive hängränna.
Spillvattenledningar	Official-servitut	Gångaren 13	Gångaren 23	Rätt att anlägga, fästa in i tak och väggar, underhålla samt byta ut ledningar i plan 3.
Konstruktion	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Rätt att anlägga och fästa in konstruktion för trappa i bjälklag
Utrymning	Official-servitut	Gångaren 23	Gångaren 13	Brf Gourmet medges rätt att ta väg genom Gångaren 13 för utrymning/tillträde
Innergård	Nyttjanderättsavtal	Gångaren 23	Gångaren 13	Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 medger Brf Gourmet rätt, att nyttja innergård för reaktion och utevistelse under förutsättning att nyttjare skriftligen accepterar villkoren för vistelse på gården.
Privata markterrasser	Nyttjanderättsavtal	Gångaren 23	Gångaren 13	Hyresgäst AB Electrolux medger Brf Gourmet rätt att nyttja utrymme för anläggande av privata markterrasser. Upplåtelsen omfattar rätt för Brf Gourmet att överlåta denna nyttjanderätt i andra hand till respektive lägenhetsinnehavare.

3.15 Pantbrev

För föreningens lån i banken för bostäderna tas ett nytt pantbrev ut och kostnaden är 1 136 941 kr. Kostnaden ingår i den totala kostnaden för föreningens förvärv.

4 Total utgift för föreningens förvärv

Föreningen kommer som slutlig kostnad för föreningens förvärv att betala 572 297 050 kr vilket fördelas på posterna i tabellen nedan, alla siffror inkl. moms.

Projektutvecklingskostnad Gångaren Projekt AB - sammantagen kostnad för projektutvecklingen som inkluderar byggkoncept, finansiering, byggherrekostnader, försäljnings- och marknadsföringskostnader, tidig projektering, intygsgivning, jurister, pantbrevskostnad, lagfartskostnad mm	78 708 070 kr
Markförvärv	140 244 847 kr
Entreprenadkostnad	350 595 908 kr
Likviditetsreserv	300 000 kr
Mäklararvode	2 448 226 kr
Slutlig anskaffningsutgift för föreningens förvärv	572 297 050 kr

Föreningen har en likviditetsreserv om 300 000 kr för att ha en kassa redan vid tillträde.

Om föreningen från Skatteverket får tillbaka moms för investeringar i exempelvis installationer av mätutrustning för vissa driftskostnader ska den tillfalla föreningen men kommer inte påverka föreningens slutliga anskaffningsutgift för föreningens förvärv. Återbetalningen av investeringsmoms påverkar dock fördelningen mellan de ingående posterna i den slutliga anskaffningsutgiften för föreningens förvärv av marken.

Föreningen har en slutlig anskaffningsutgift för sitt förvärv om 572 mkr enligt ovan. I de fall entreprenadkostnad eller projektutvecklingskostnaderna ökar, regleras det genom justerad köpeskilling för markförvärvet. Således kommer den slutliga anskaffningsutgiften för föreningen vara oförändrad.

5 Finansieringsplan

Kostnadskalkylen är baserad på de vid kostnadskalkylens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet. Föreningens styrelse har vid upprättande av denna budget beräknat räntekostnaderna utifrån marknadsläget och aktuella offerter inhämtade av banker. I kapitel 9 redovisas hur Brf Gourmet kan komma att påverkas av förändrade räntor.

Amortering kommer ske enligt rak plan på 100 år.

		Ränta		
Lån:	56 847 050 kr	5,00%	Amortering:	568 471 kr
Insatser:	515 450 000 kr		Löptid:	100 år
Summa:	572 297 050 kr			

År 5 anläggs i kvarteret, genom en gemensamhetsanläggning, en sopsug. Detta är en genomförandeförutsättning som Staden kräver (re: Exploateringsavtal tecknat mellan Staden och Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13). Det bildas en gemensamhetsanläggning för denna sopsug och Bostadsrättsföreningen Gourmet får bära sin del av anläggningen (både investering och drift). Alla fastighetsägare i Gångaren 13 kvarteret måste ansluta sig till denna gemensamhetsanläggning. Sopsuginvesteringen kommer alltså till som ett utökat lån år 5. Kostnader och utgifter har beräknats enligt nedan. Kostnader för föreningens andel av GA (inklusive tömningar) uppskattas motsvara kostnader för avfallshantering med temporärt upplägg (ingen ändring i kostnadskalkylen).

Sopsug, investering år 5	
Utökning av lån (från år 5)	1 100 000 kr
Avskrivning kostnad/år (20 år)	55 000 kr
Amortering för lån (löptid 20 år)	55 000 kr
Ränta	5,00%

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

6.1 Driftkostnader för föreningen

När det gäller samtliga beräknade driftkostnader (se nedan) för projektet är dessa givetvis preliminära eftersom det är fråga om nyproduktion (se 1§ bostadsrättsförordningen (1991:630)).

Tabellen nedan visar föreningens driftkostnader år 1.

År 1	Per m2 BOA o år	Deltotal per år
Förbruknings el (gem):	20 kr	87 457 kr
Vatten, avlopp (Gem):	5 kr	21 864 kr
Fjärrvärme (Gem):	5 kr	21 864 kr
Biogas till brasan i loungen:	6 kr	25 000 kr
Avfall:	18 kr	78 711 kr
Försäkring:	16 kr	70 200 kr
Fastighetsskötsel, extern:	34 kr	150 000 kr
Reparationer och service:	20 kr	87 457 kr
Veckoskötsel, lokalvård av gem. lokaler	52 kr	228 000 kr
Driftskostnad per år	176 kr	770 554 kr

Driftkostnaderna för föreningen år 5 förändras då en sopsug tillkommer som resurs för föreningen.

År 5	Per m2 BOA o år	Deltotal per år
Förbruknings el (gem):	23 kr	100 359 kr
Vatten, avlopp (Gem):	6 kr	25 090 kr
Fjärrvärme (Gem):	6 kr	25 090 kr
Biogas till brasan i loungen:	7 kr	28 688 kr
Avfall:	11 kr	48 101 kr
Sopsug:	9 kr	39 356 kr
Försäkring:	18 kr	80 556 kr
Fastighetsskötsel, extern:	39 kr	172 128 kr
Reparationer och service:	23 kr	100 359 kr
Veckoskötsel, lokalvård av gem. lokaler	60 kr	261 635 kr
Driftskostnad per år	202 kr	881 362 kr

Kostnaderna räknas upp med 3,5 % inflation per år.

Driftskostnaderna är avstämda mot liknande projekt i samma område, plus att offerter har tagits in på fastighetsskötsel, lokalvård och försäkring. Föreningen ansvarar för driftskostnaderna ovan.

Respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar utöver årsavgiften för sin lägenhet för sin egen förbrukning av uppvärmning (fjärrvärme), varmvatten och el, som debiteras från föreningen genom undermätning per lägenhet.

Hållbarhet genomsyrar föreningen som väljer miljömärkt el, klimatkompenserad fjärrvärme samt biogas. Föreningen erbjuder genomtänkta lösningar för sortering och källsortering av avfall. Det avfall som inte källsorteras eller kan återvinnas förbränns och matavfallet går till biogasproduktion.

6.2 Kostnader som tillkommer varje lägenhetsinnehavare utöver årsavgift

Bostadsrättsinnehavare betalar för sin egen förbrukning avseende hushållsel, varmvatten och fjärrvärme. Fiber/wifi, TV-kanalsabonnemang och kyla kommer också debiteras från föreningen utöver månadsavgiften. Se nedan tabell med uppskattade kostnader för en 40 kvadratmeter stor lägenhet. Man kan även utläsa i lägenhetsförteckningen, se mer i 7.4, där beräknad avgift utöver månadsavgiften per lägenhet står angiven i kolumnen längst till höger.

Kostnader som tillkommer utöver årsavgift

	kr per kvm/år	40 kvm BOA *** kr/år	40 kvm BOA *** kr/månad
Hushållsel**	70	2 800	233
Fiber	50	2 000	167
TV*	30	1 200	100
Varmvatten**	32	1 280	107
Fjärrvärme**	132	5 280	440
Kyla	17	680	57
Summa:	331	13 240	1 103

*Kostnad grundutbud

** Kostnaden är beroende av lägenhetens storlek och hushållens vanor

*** Månads- respektive årskostnad utöver årsavgiften för en lägenhet på 40 kvm

6.3 Kommunal fastighetsavgift

Någon fastighetsavgift utgår inte de första femton åren då nybyggnadskostnaderna har överstigit gränsvärdet på ca 13 700 kr och fastigheten därmed erhåller värdeåret 2023.

6.4 Avskrivningar

I kostnadskalkylen har principen om K2 rak avskrivning på 100 år tillämpats. Enligt ny utredning från bokföringsnämnden kan dock komponentavskrivning enligt regelverket K3 komma att behöva tillämpas från år 2024. Enligt K3 ska föreningens byggnad skrivas av per komponent. En byggnad ska delas in i sina väsentliga komponenter och varje sådan komponent ska skrivas av över sin bedömda livslängd. Typiska komponenter brukar vara stomme, fasad, tak, hissar och stammar.

I det fallet beslut fattas om regeländring kommer bostadsrättsföreningen behöva tillämpa K3 i stället för rak avskrivning enligt K2.

I planen har avskrivningar inte tagits upp som en årlig kostnad. Kammarrätten i Jönköping har i en dom den 15 december 2015 i mål nr 1963–14 redovisat frågan om avskrivningar och anfört följande.

”Även om en avskrivning, som är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad framgår det varken av lagtext, förordning eller allmänna råd att en ekonomisk plan måste innehålla uppgift om planenliga avskrivningar. Avskrivningar som kommer att göras i anledning av kommande årsredovisningar mot bakgrund av bestämmelsen i 9 kap 30 § bostadsrättslagen kommer inte att påverka årsavgiften men innebär att föreningen liksom flertalet i dag nyproducerade föreningar kommer att uppvisa ett negativt bokföringsmässigt rörelseresultat.”

Den totala investeringen aktiveras på följande tillgångslag med respektive procentsats:

Fastighet/mark	25%	140 244 847 kr
Byggnad	75%	432 052 203 kr
Avskrivning, rak på 100 år		4 320 522 kr

6.5 Sammanställning av kostnader år 1

Tabellen nedan visar kostnaderna för föreningen år 1.

	År 1
Driftkostnader	770 554 kr
Styrelsearvode	117 000 kr
Revisor	20 000 kr
Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Fond (yttre underhåll)	200 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr
Ränta	2 842 353 kr
Hyra för parkeringsplatser	1 170 000 kr
Avskrivning	4 320 522 kr
Hyra lokal till grannfastighet entréplan	0 kr
Summa	9 565 428 kr

Kostnaderna för hyra av parkeringsplatser täcks av intäkter från egen förhyrning.

Styrelsearvode är fastställt till två prisbasbelopp om 58 500 kronor för år 2024.

Kostnaderna i tabellen för år 1, skiljer sig åt mot år 5 i tabell nedan. Detta beror på att avfallshanteringen från år 5 beräknas delas upp i två delar – avfallshandling relaterad till sopsug samt resterande avfallshandling. Övriga kostnader är uppräknade med index i tabellen för år 5.

	År 5
Driftkostnader	881 362 kr
Styrelsearvode	134 260 kr
Revisor	22 950 kr
Ekonomisk förvaltning	143 440 kr
Fond (yttre underhåll)	300 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr
Ränta	2 772 658 kr
Hyra för parkeringsplatser	1 342 602 kr
Avskrivning	4 320 522 kr
Hyra lokal till grannfastighet entréplan	0 kr
Summa	9 917 796 kr

Enligt Brf Gourmet Stockholms stadgar ska avsättning ske till underhållsfond enligt en underhållsplan. En sådan beräknas bli framtagen under föreningens första verksamhetsår efter tillträde. I denna plan har vi antagit en avsättning om 200 000 kronor per år, år 1–4 och därefter 300 000 kr per år från år 5.

Årskostnaderna är avstämda mot liknande projekt i samma område, plus att offerter har tagits in på ekonomisk förvaltning.

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

I detta kapitel beskriver vi föreningens årliga intäkter, med fokus på första året.

7.1 Affordable Premium – delade resurser inom bostadsrättsföreningen.

Föreningen får intäkter då bostadsrättshavarna hyr de gemensamma resurserna/lokalerna.

De gemensamma lokalerna där en kostnad tas ut utgörs av: lounge, matsal med kök, samt tvättlounge³.

Utöver dessa finns också den gemensamma terrassen på plan 9 vilken nyttjas avgiftsfritt som gemensam yta.

Egen förhyrning av föreningens gemensamma lokaler:

Lounge med gaskamin	300 kr per timme
Gemensam matsal med kök	300 kr per tillfälle om 4 timmar
Tvättlounge	100 kr per två timmar

Bokas i elektroniskt bokningssystem.

Efter nyttjande ska lokalen återställas/städas.

Ej avbokad tid debiteras.

Alla priser inkl. moms.

Särskilda begränsningar finns kring vissa förhyrningar.

Med reservation för förändringar.

Vi beräknar att förhyrningen av de gemensamma lokalerna ska inbringa 187 200 kr per år vilket motsvarar kostnaden för den skötsel av lokalerna som krävs av extern förvaltare.

7.2 Parkeringsplatser

Intäkterna för de parkeringsplatser som föreningen hyr ut ska täcka hyreskostnaden för 39 p-platser

Intäkt förhyrning av p-platser

Antal p platser	39
Intäkt per parkering per månad	2 500
Summa intäkt parkeringar, inkl moms, per månad	97 500
Summa intäkt parkeringar, inkl moms, per år	1 170 000

7.3 Förråd

Förråd till varje lägenhet, om ca 1 kvadratmeter, finns på plan 3. De förråd som är till bostadsrättshavarnas nyttjande inbringar inga särskilda intäkter till föreningen då de ingår i medlemmarnas årsavgift.

³ Med reservation för eventuella förändringar kring de delade resurserna. Tjänster och utbud kan tillkomma, tas bort eller förändras på annat sätt.

7.4 Lägenhetsförteckning

Lgh nr*)		Antal lgh	Plan	Lgh area (BOA m2)	Andels-tal	Antal RoK	Typ	Läge	Ute-plats	Balkong	Insats kr	Upplåtelse-avgift**	Total kostnad	Månads-avgift	Tot. ber. kostnad/ mån utöver månadsavg
1201	osäld	1	2	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	3 792 000 kr	958 000 kr	4 750 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1202	osäld	2	2	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 257 600 kr	742 400 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	778 kr
1203	osäld	3	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	737 600 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	780 kr
1204	osäld	4	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	737 600 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	780 kr
1205	säld	5	2	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	3 968 800 kr	931 200 kr	4 900 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1206	osäld	6	2	43,79	0,010	2	TYP 4 SPV	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 177 850 kr	4 900 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1207	osäld	7	2	44,03	0,010	2	TYP 6 SPV	Mot gård	X		3 742 550 kr	1 157 450 kr	4 900 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1208	osäld	8	2	44,06	0,010	2	TYP 6	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 154 900 kr	4 900 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1209	säld	9	2	44,03	0,010	2	TYP 6 SPV	Mot gård	X		3 522 400 kr	1 277 600 kr	4 800 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1210	osäld	10	2	43,79	0,010	2	TYP 4	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 177 850 kr	4 900 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1211	osäld	11	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	737 600 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	780 kr
1212	säld	12	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	637 600 kr	2 900 000 kr	2 250 kr	780 kr
1213	osäld	13	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	737 600 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	780 kr
1214	osäld	14	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	737 600 kr	3 000 000 kr	2 250 kr	780 kr
1215	säld	15	2	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	637 600 kr	2 900 000 kr	2 250 kr	780 kr
1216	osäld	16	2	47,40	0,011	2	TYP 15	Mot gata		X	3 792 000 kr	958 000 kr	4 750 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1301	osäld	17	3	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	3 792 000 kr	1 308 000 kr	5 100 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1302	osäld	18	3	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 257 600 kr	842 400 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	778 kr
1303	osäld	19	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1304	osäld	20	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1305	osäld	21	3	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	3 968 800 kr	1 481 200 kr	5 450 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1306	osäld	22	3	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 477 850 kr	5 200 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1307	osäld	23	3	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård	X		3 742 550 kr	1 457 450 kr	5 200 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1308	osäld	24	3	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 454 900 kr	5 200 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1309	osäld	25	3	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 454 900 kr	5 200 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1310	osäld	26	3	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 454 900 kr	5 200 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1311	osäld	27	3	43,79	0,010	2	TYP 7 SPV	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 477 850 kr	5 200 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1312	osäld	28	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1313	osäld	29	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1314	osäld	30	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1315	osäld	31	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1316	osäld	32	3	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1317	säld	33	3	47,40	0,011	2	TYP 15	Mot gata		X	3 792 000 kr	1 208 000 kr	5 000 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1401	osäld	34	4	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	3 792 000 kr	1 408 000 kr	5 200 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1402	osäld	35	4	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 257 600 kr	842 400 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	778 kr
1403	osäld	36	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1404	säld	37	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1405	osäld	38	4	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	3 968 800 kr	1 581 200 kr	5 550 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1406	osäld	39	4	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 577 850 kr	5 300 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1407	osäld	40	4	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård	X		3 742 550 kr	1 557 450 kr	5 300 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1408	osäld	41	4	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 554 900 kr	5 300 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1409	osäld	42	4	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 554 900 kr	5 300 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1410	osäld	43	4	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård	X		3 745 100 kr	1 554 900 kr	5 300 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1411	osäld	44	4	43,79	0,010	2	TYP 7SPV	Mot gård	X		3 722 150 kr	1 577 850 kr	5 300 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1412	osäld	45	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	837 600 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1413	osäld	46	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	696 200 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1414	osäld	47	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	696 200 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1415	osäld	48	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	696 200 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1416	osäld	49	4	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	696 200 kr	3 100 000 kr	2 250 kr	780 kr
1417	osäld	50	4	50,00	0,011	2	TYP 3	Mot gata		X	4 250 000 kr	1 150 000 kr	5 400 000 kr	3 983 kr	1 379 kr



Lgh nr*)		Antal lgh	Plan	Lgh area (BOA m2)	Andels-tal	Antal RoK	Typ	Läge	Ute-plats	Balkong	Insats kr	Upplåtelse-avgift**	Total kostnad	Månads-avgift	Tot. ber. kostnad/ mån utöver månadsavg
1501	osåld	51	5	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	3 792 000 kr	1 508 000 kr	5 300 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1502	osåld	52	5	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 257 600 kr	1 042 400 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	778 kr
1503	osåld	53	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1504	osåld	54	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1505	osåld	55	5	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	4 216 850 kr	1 433 150 kr	5 650 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1506	osåld	56	5	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 677 850 kr	5 400 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1507	osåld	57	5	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård		X	3 742 550 kr	1 657 450 kr	5 400 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1508	osåld	58	5	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 654 900 kr	5 400 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1509	osåld	59	5	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 654 900 kr	5 400 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1510	osåld	60	5	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 654 900 kr	5 400 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1511	osåld	61	5	43,79	0,010	2	TYP 7SPV	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 677 850 kr	5 400 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1512	såld	62	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	937 600 kr	3 200 000 kr	2 250 kr	780 kr
1513	osåld	63	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1514	osåld	64	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1515	osåld	65	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1516	osåld	66	5	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	896 200 kr	3 300 000 kr	2 250 kr	780 kr
1517	osåld	67	5	50,00	0,011	2	TYP 3	Mot gata		X	4 250 000 kr	1 350 000 kr	5 600 000 kr	3 983 kr	1 379 kr
1601	osåld	68	6	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	4 029 000 kr	1 371 000 kr	5 400 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1602	osåld	69	6	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 398 700 kr	1 051 300 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	778 kr
1603	osåld	70	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1604	osåld	71	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1605	osåld	72	6	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	3 968 800 kr	1 781 200 kr	5 750 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1606	osåld	73	6	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 777 850 kr	5 500 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1607	osåld	74	6	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård		X	3 742 550 kr	1 757 450 kr	5 500 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1608	osåld	75	6	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 754 900 kr	5 500 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1609	osåld	76	6	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 754 900 kr	5 500 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1610	osåld	77	6	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 804 900 kr	5 550 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1611	osåld	78	6	43,79	0,010	2	TYP 7SPV	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 777 850 kr	5 500 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1612	osåld	79	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 137 600 kr	3 400 000 kr	2 250 kr	780 kr
1613	osåld	80	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1614	osåld	81	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1615	osåld	82	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1616	osåld	83	6	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 046 200 kr	3 450 000 kr	2 250 kr	780 kr
1617	osåld	84	6	50,00	0,011	2	TYP 3	Mot gata		X	4 250 000 kr	1 500 000 kr	5 750 000 kr	3 983 kr	1 379 kr
1701	osåld	85	7	47,40	0,011	2	TYP 8	Mot gata		X	3 792 000 kr	1 808 000 kr	5 600 000 kr	3 775 kr	1 307 kr
1702	osåld	86	7	28,22	0,006	1	TYP 1 SPV	Mot gata		X	2 257 600 kr	1 242 400 kr	3 500 000 kr	2 250 kr	778 kr
1703	osåld	87	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 237 600 kr	3 500 000 kr	2 250 kr	780 kr
1704	såld	88	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 137 600 kr	3 400 000 kr	2 250 kr	780 kr
1705	osåld	89	7	49,61	0,011	2	TYP 9	Mot gata		X	3 968 800 kr	1 881 200 kr	5 850 000 kr	3 950 kr	1 368 kr
1706	osåld	90	7	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 877 850 kr	5 600 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1707	osåld	91	7	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård		X	3 742 550 kr	1 857 450 kr	5 600 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1708	osåld	92	7	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 854 900 kr	5 600 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1709	osåld	93	7	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	1 854 900 kr	5 600 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1710	såld	94	7	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 524 800 kr	1 875 200 kr	5 400 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1711	osåld	95	7	43,79	0,010	2	TYP 7 SPV	Mot gård		X	3 722 150 kr	1 877 850 kr	5 600 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1712	såld	96	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 137 600 kr	3 400 000 kr	2 250 kr	780 kr
1713	såld	97	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 137 600 kr	3 400 000 kr	2 250 kr	780 kr
1714	osåld	98	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 237 600 kr	3 500 000 kr	2 250 kr	780 kr
1715	osåld	99	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 096 200 kr	3 500 000 kr	2 250 kr	780 kr
1716	osåld	100	7	28,28	0,006	1	TYP 1	Mot gata		X	2 403 800 kr	1 096 200 kr	3 500 000 kr	2 250 kr	780 kr
1717	osåld	101	7	50,00	0,011	2	TYP 3	Mot gata		X	4 000 000 kr	1 850 000 kr	5 850 000 kr	3 983 kr	1 379 kr
1801	såld	102	8	64,89	0,015	2	TYP 13	Mot gata		X	5 191 200 kr	3 058 800 kr	8 250 000 kr	5 167 kr	1 790 kr
1802	osåld	103	8	52,17	0,012	2	TYP 11	Mot gata		X	4 173 600 kr	2 426 400 kr	6 600 000 kr	4 150 kr	1 439 kr
1803	osåld	104	8	43,25	0,010	2	TYP 14	Mot gata		X	3 460 000 kr	2 340 000 kr	5 800 000 kr	3 442 kr	1 193 kr
1804	osåld	105	8	43,79	0,010	2	TYP 7	Mot gård		X	3 722 150 kr	2 027 850 kr	5 750 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1805	såld	106	8	44,03	0,010	2	TYP 5G	Mot gård		X	3 742 550 kr	1 757 450 kr	5 500 000 kr	3 500 kr	1 214 kr
1806	såld	107	8	44,06	0,010	2	TYP 5 SPV	Mot gård		X	3 524 800 kr	1 975 200 kr	5 500 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1807	osåld	108	8	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 524 800 kr	2 225 200 kr	5 750 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1808	osåld	109	8	44,06	0,010	2	TYP 5	Mot gård		X	3 745 100 kr	2 004 900 kr	5 750 000 kr	3 508 kr	1 215 kr
1809	osåld	110	8	43,79	0,010	2	TYP 7 SPV	Mot gård		X	3 722 150 kr	2 027 850 kr	5 750 000 kr	3 483 kr	1 208 kr
1810	osåld	111	8	52,17	0,012	2	TYP 11	Mot gård		X	4 173 600 kr	2 426 400 kr	6 600 000 kr	4 150 kr	1 439 kr
1811	osåld	112	8	52,17	0,012	2	TYP 11	Mot gata		X	4 173 600 kr	2 376 400 kr	6 550 000 kr	4 150 kr	1 439 kr
1812	osåld	113	8	28,28	0,006	1	TYP 10	Mot gata		X	2 262 400 kr	1 487 600 kr	3 750 000 kr	2 250 kr	780 kr
1813	osåld	114	8	43,54	0,010	2	TYP 12	Mot gata		X	3 700 900 kr	2 149 100 kr	5 850 000 kr	3 467 kr	1 201 kr
				4 372,85	100%						362 098 200 kr	153 351 800 kr	515 450 000 kr	348 033 kr	

Fördelningsnyckeln för andelstalen är = Lägenhetsarea/total lägenhetsarea i bostadsrättsföreningen.
Areamätningarna på lägenheterna har skett på ritning.



Därefter har årsavgiften delats i 12 månader för att erhålla månadsavgiften. Månadsavgiften är därefter avrundad till heltal.

Den sista kolumnen i tabellen avser uppskattad kostnad per månad för respektive lägenhets förbrukning av hushållsel, fiber, TV grundutbud, varmvattenförbrukning och fjärrvärme. Se mer under 6.2

7.5 Sammanställning av intäkter år 1

År 1	
Årsavgift:	4 176 072 kr
Intäkt förhyrning p-plats:	1 170 000 kr
Intäkt uthyrning lokal till grannfastighet entréplan:	132 000 kr
Intäkt gemensamma faciliteter:	187 200 kr
	5 665 272 kr

Föreningen kommer fram till dess att sopsugsanläggningen är färdigställd, utöver bostadsrättsföreningens eget miljörum i direkt anslutning till huvudentrén, nyttja lokaler i grannfastigheten för erforderlig avfallshantering (reglerat med nyttjanderättsavtal, se ovan). Den lokal som enligt plan 2027 skall göras om till förråd, hyrs enligt plan tillfälligt ut till kontorsverksamheten. Denna uthyrning kommer enligt plan att generera en intäkt till föreningen motsvarande 132 000 kr per år i 5 år, till dess att etappen längs med Kellgrensgatan (inkl. sopsugsanläggningen) är färdigställd.

8 Nyckeltal år 1

Nyckeltal		
Anskaffningsvärde	130 880	kr/m ² BOA
Anskaffningsvärde	88 427	kr/m ² BTA
Insatser	82 806	kr/m ² BOA
Upplåtelseavgift	35 069	kr/m ² BOA
Total likvid i snitt	117 875	kr/m ² BOA
Lån för föreningen	13 000	kr/m ² BOA
Årsavgift / Hyresintäkter för BRFe	955	kr/m ² BOA
Driftskostnader	176	kr/m ² BOA
Avsättning till underhållsfond	46	kr/m ² BOA
Avskrivningar	668	kr/m ² BTA
Kassaflöde	1284	kr/m ² BOA
Likviditetsreserv, kassa från tillträde	69	kr/m ² BOA
Bostadsarea (BOA) kvadratmeter	4 373	
Bruttoarea (BTA) kvadratmeter	6 472	

9 Övrigt

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller om styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.



10 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PROGNOIS	År									
Löpande penningvärde (kkkr)	1	2	3	4	5	6	--	11	--	16
					4	5		10		15
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR										
Årlig inflation	3,50%									
Bostadsrättsarea (BOA)	4 373									
ERHÅLLNA ÅRSavgIFTER+ÖVR INTÄKTER										
Löpande penningvärde	5 665	5 779	5 894	6 012	5 987	6 106	4 år	6 742	4 år	8 218
KAPITALKOSTNADER summa	7 163	7 134	7 106	7 078	7 148	7 114		6 947		6 760
Låneräntor	2 842	2 814	2 786	2 757	2 773	2 739		2 572		2 385
Avskrivningar	4 321	4 321	4 321	4 321	4 376	4 376		4 376		4 376
DRIFTKOSTNADER (inkl revisor o ek.fövr.) summa	2 203	2 280	2 359	2 442	2 525	2 613		3 103		3 965
Driftkostnader	2 203	2 280	2 359	2 442	2 525	2 613		3 103		3 686
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-		-		279
AMORTERING/AVSÄTTNINGAR summa	768	768	768	768	923	923		923		923
Amortering av lån	568	568	568	568	623	623		623		623
Underhållsavsättning	200	200	200	200	300	300		300		300
NETTOKOSTNADER & UTbetalNINGAR										
Nettokostnader exkl. avskrivn	5 245	5 294	5 345	5 399	5 597	5 652		5 975		6 649
Nettokostnader inkl. avskrivn	9 565	9 614	9 665	9 720	9 973	10 027		10 351		11 025
Nettoutbetalningar	5 613	5 662	5 713	5 768	5 921	5 975		6 299		6 973
RESULTAT FÖR FÖRENINGEN										
Resultat, jmf nettokostnader exkl avskr.	420	485	549	613	389	455		767		1569
Resultat, jmf nettokostnader inkl avskr.	-3900	-3836	-3771	-3708	-3986	-3921		-3609		-2807
Likviditet, jmf nettoutbetalningar	52	117	181	244	66	131		443		1245
KÄNSLIGHETSANALYS										
Alternativ inflation	6,00%									
Nettokostnader exkl avskrivningar	5 245	5 349	5 460	5 580	5 853	5 819		6 816		8 242
Nettoutbetalningar	5 613	5 717	5 829	5 949	6 177	6 143		7 140		8 565
D:o per BOA (kr/m ² o år)	1 199	1 223	1 249	1 276	1 339	1 331		1 559		1 885
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0,0%	1,0%	2,2%	3,4%	4,6%	3,0%		14,1%		24,0%
KÄNSLIGHETSANALYS										
Alternativ ränta	6,00%									
Låneränta	3 411	3 377	3 343	3 308	3 261	3 224		3 037		2 850
Nettokostnader, exkl avskrivningar	5 813	5 856	5 902	5 951	6 086	6 137		6 440		7 114
Nettoutbetalningar	6 182	6 225	6 271	6 319	6 409	6 460		6 764		7 438
D:o per BOA (kr/m ² o år)	1 329	1 339	1 350	1 361	1 392	1 403		1 473		1 627
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	10,8%	10,6%	10,4%	10,2%	8,7%	8,6%		7,8%		7,0%
KÄNSLIGHETSANALYS										
Alternativ ränta	3,50%									
Låneränta	1 990	1 970	1 950	1 930	1 902	1 881		1 771		1 662
Nettokostnader, exkl avskrivningar	4 392	4 449	4 509	4 572	4 727	4 794		5 175		5 927
Nettoutbetalningar	4 761	4 818	4 878	4 940	5 050	5 117		5 498		6 250
D:o per BOA (kr/m ² o år)	1 004	1 018	1 031	1 046	1 081	1 096		1 183		1 355
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	-54,1%	-53,7%	-53,3%	-53,0%	-52,6%	-52,2%		-50,0%		-46,2%

Den kommunala fastighetsavgiften år 16 har beräknats på så sätt att dagens takbelopp om kommunal fastighetsavgift, på 1459 kr/lägenhet multiplicerat med 114 st lägenheter är uppräknat med 3,5% inflation per år.

I uträkningen ovan kan utläsas att nettokostnaderna med avskrivningarna inkluderat, blir högre än erhållna intäkter. Vi hänvisar till 6.4 Avskrivningar där det beskrivs att det är vedertaget att nyproducerade föreningar uppvisar ett negativt bokföringsmässigt rörelseresultat. Det kommer inte påverka årsavgiften.

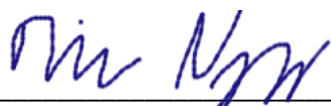
Styrelsen Brf Gourmet Stockholm
Stockholm 2023-11-07



Per Ångström



Ulrika Kågström



Richard Nyberg



Verifikat

Transaktion 09222115557504282023

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Gourmet 23-11-07
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2023-11-07 21:20:09 CET (+0100) av Ida
Sahlström (IS)
Färdigställt 2023-11-08 11:45:09 CET (+0100)

Initierare

Ida Sahlström (IS)
Archus
ida.sahlstrom@archus.se
+46736790757

Signerare

Richard Nyberg (RN)
richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Nyberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Nyberg"
Signerade 2023-11-08 11:45:09 CET (+0100)

Ulrika Kågström (UK)
ulrika.kagstrom@electrolux.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulrika Kågström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA KÅGSTRÖM"
Signerade 2023-11-07 21:25:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504282023

Per Ångström (PÅ)
per.angstrom@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PÅ+'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gunnar Ångström"
Signerade 2023-11-08 08:57:40 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

