

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Telefoncentralen

2021-02-23

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. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	8
J. NYCKELTAL.....	9
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	10
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	11
M. KÄNSLIGHETSANALYS	12
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Telefoncentralen, org.nr.769637-0340, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18. 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 (Telefonplanbo AB, org.nr 559180-1104) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till Stockholm Telefonfabriken 7. 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 Telefoncentralen har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Telefonfabriken 7. Aktiebolaget Telefonplanbo AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till ca 309 097 780 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 242 307 469 kronor. Därmed har Brf Telefoncentralen en uppskjuten skatteskuld på 20,6 % av det överstigande beloppet, som faller till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra tre huskroppar om 157 bostadslägenheter, 7 lokaler och ett garage med 65 garageplatser och 2 MC-platser. 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 2021 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 1 2022.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Telefoncentralen förväntas uppgå till 577 250 000 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 62 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 2019-09-17.

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 157 = 15 700 000 kronor. Förskott kommer att upptas efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Telefonfabriken 7
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Lm Ericssons Väg 10A-H, 10J, 18-26, Telefonplan 2-6, Ture Wennerholms Torg 1
Postnummer:	126 26 Hägersten
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	6 166 kvm
Bostadsarea:	9 826 kvm BOA
Lokalarea:	1 119 kvm LOA
Bruttoarea:	18 688 kvm
Antal huskroppar:	3 st
Antal lägenheter:	157 st
Antal lokaler:	7 st
Antal garageplatser:	65 st
Antal MC-platser:	2 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Servitut:	Officialservitut väg, förmån

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Telefonfabriken 7	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	211 000 000	115 000 000	326 000 000
Lokaler	33 000 000	3 091 000	36 091 000
Summa	244 000 000	118 091 000	362 091 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2019–2021 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 FÖRVARV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	<i>kr/m²</i>
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	936 651 000
Kassa	200 000
Beräknad anskaffningskostnad	85 596 936 851 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	175 000 000	15 989	2,50%	0,60%	4 375 000	1 050 000
Summa lån	175 000 000				4 375 000	1 050 000

Lån	175 000 000
Insatser	491 300 000
Upplåtelseavgifter	255 476 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	15 075 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	936 851 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här kostnadskalkylen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 255 476 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

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

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	445	4 375 000
Amortering	107	1 050 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	33	320 000
Driftskostnader	323	3 178 250
Varmvatten*	38	376 800
Hushållsel*	50	491 300
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	37	360 910
Summa utbetalningar	1 033	10 152 260

* Varmvatten och hushållsel tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till 1 500 - 5 000 kronor per lägenhet vardera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor.

** 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 2 089 kronor per lägenhet och år.

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	500	4 914 960
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt	404	3 969 200
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-39	-381 920
Hyra garageplatser	88	868 800
Outhyrda garageplatser (10 % av total garageintäkt)	-9	-86 880
Varmvatten*	38	376 800
Hushållsel*	50	491 300
Summa inbetalningar	1 033	10 152 260

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat

Garaget planeras att hyras ut till en extern operatör som hanterar uthyrningen till föreningens medlemmar. Hyran för en garageplats beräknas uppgå till 1 300 kr/månad inklusive moms. 10 av platserna i garaget har möjlighet till laddning av elbil och för en sådan plats beräknas ett tillägg till hyran tillkomma om 500 kr/månad inklusive moms.

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

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 157

Bostäder	Area	Rum	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
	9 826		491 300 000	255 476 000	4 914 960	409 580

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (7 st)	1 119	3 842 700	126 500

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats	Föreningens fastighetsskatt
Garageplatser	65	859 200	13 218	
MC-platser	2	9 600	4 800	
Summa	67	868 800	12 967	234 410

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart.

103

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

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

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	320 000	320 000
2	347 049	667 049
3	376 385	1 043 435
4	408 201	1 451 636
5	442 706	1 894 342
6	480 128	2 374 470
7	520 713	2 895 183
8	564 729	3 459 911
9	612 465	4 072 376
10	664 236	4 736 612
11	720 384	5 456 996
12	781 277	6 238 273
13	847 318	7 085 592
14	918 942	8 004 534
15	996 620	9 001 153
16	1 080 863	10 082 017
17	1 172 228	11 254 245
18	1 271 316	12 525 561
19	1 378 780	13 904 341
20	1 495 328	15 399 669
21	1 621 727	17 021 396
22	1 758 811	18 780 207
23	1 907 482	20 687 689
24	2 068 721	22 756 411
25	2 243 589	25 000 000
SUMMA	25 000 000	

J. NYCKELTAL

	kr/m ²		
	BTA	BOA	per lägenhet
Anskaffningsvärde	50 131	95 344	
Insatser och upplåtelseavgifter		76 000	
Lån		17 810	
Årsavgift		500	
Varmvatten (per månad)			200
Hushållsel (per månad)			261
Driftkostnader		323	
Hysesintäkter garage		88	
Kassaflöde		1 033	
Avsättning till underhållsfond år 1		33	
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-16		64	
Avskrivningar år 1		1 366	

B

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Likviditetsplan

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 535 043	5 645 744	5 758 659	5 873 832	5 991 309	6 614 889
Hyra lokal	3 969 200	4 048 584	4 129 556	4 212 147	4 296 390	4 382 318	4 469 964	4 559 363	4 650 550	4 743 561	4 838 433	5 342 021
Outhyrda lokaler	-381 920	-389 558	-397 350	-405 297	-413 402	-421 671	-430 104	-438 706	-447 480	-456 430	-465 558	-514 014
Hyra garageplatser	868 800	886 176	903 900	921 978	940 417	959 225	978 410	997 978	1 017 938	1 038 296	1 059 062	1 169 290
Outhyrda garageplatser	-86 880	-88 618	-90 390	-92 198	-94 042	-95 923	-97 841	-99 798	-101 794	-103 830	-105 906	-116 929
Varmvatten från medlemmarna	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Inbetalning vid finansiering	200 000											
Summa inbetalningar	10 352 260	10 355 305	10 562 411	10 773 660	10 989 133	11 208 915	11 433 094	11 661 756	11 894 991	12 132 890	12 375 548	13 663 605
Utbetalningar												
Ränta	4 375 000	4 348 750	4 322 500	4 296 250	4 270 000	4 243 750	4 217 500	4 191 250	4 165 000	4 138 750	4 112 500	3 981 250
Amortering	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000	347 049	376 385	408 201	442 706	480 128	520 713	564 729	612 465	664 236	720 384	1 080 863
Driftskostnader	3 178 250	3 241 815	3 306 651	3 372 784	3 440 240	3 509 045	3 579 225	3 650 810	3 723 826	3 798 303	3 874 269	4 277 506
Varmvatten	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328 033
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	360 910	368 128	375 491	383 001	390 661	398 474	406 443	414 572	422 864	431 321	439 947	485 737
Summa utbetalningar	10 152 260	10 241 204	10 334 198	10 431 470	10 533 266	10 639 849	10 751 503	10 868 535	10 991 272	11 120 069	11 255 309	12 371 737
ÅRETS KASSAFLÖDE	200 000	114 101	228 213	342 189	455 867	569 067	681 591	793 221	903 719	1 012 821	1 120 240	1 291 868
KASSA ACKUMULERAD	200 000	314 101	542 314	884 503	1 340 370	1 909 437	2 591 027	3 384 248	4 287 967	5 300 788	6 421 027	13 222 649
Avgift per kvm	500	510	520	531	541	552	563	575	586	598	610	673
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Resultatprognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Intäkter												
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 535 043	5 645 744	5 758 659	5 873 832	5 991 309	6 614 889
Hyra lokal	3 969 200	4 048 584	4 129 556	4 212 147	4 296 390	4 382 318	4 469 964	4 559 363	4 650 550	4 743 561	4 838 433	5 342 021
Outhyrda lokaler	-381 920	-389 558	-397 350	-405 297	-413 402	-421 671	-430 104	-438 706	-447 480	-456 430	-465 558	-514 014
Hyra garageplatser	868 800	886 176	903 900	921 978	940 417	959 225	978 410	997 978	1 017 938	1 038 296	1 059 062	1 169 290
Outhyrda garageplatser	-86 880	-88 618	-90 390	-92 198	-94 042	-95 923	-97 841	-99 798	-101 794	-103 830	-105 906	-116 929
Varmvatten från medlemmarna	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Summa intäkter	10 152 260	10 355 305	10 562 411	10 773 660	10 989 133	11 208 915	11 433 094	11 661 756	11 894 991	12 132 890	12 375 548	13 663 605
Kostnader												
Ränta	4 375 000	4 348 750	4 322 500	4 296 250	4 270 000	4 243 750	4 217 500	4 191 250	4 165 000	4 138 750	4 112 500	3 981 250
Driftskostnader	3 178 250	3 241 815	3 306 651	3 372 784	3 440 240	3 509 045	3 579 225	3 650 810	3 723 826	3 798 303	3 874 269	4 277 506
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328 033
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	360 910	368 128	375 491	383 001	390 661	398 474	406 443	414 572	422 864	431 321	439 947	485 737
Varmvatten	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Avskrivningar	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	13 421 063	10 823 438	9 668 938
Summa kostnader	22 203 322	22 265 217	22 328 876	22 394 332	22 461 622	22 530 783	22 601 853	22 674 869	22 749 870	22 826 896	20 308 363	19 909 811
ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT	-12 051 062	-11 909 912	-11 766 464	-11 620 672	-11 472 489	-11 321 868	-11 168 759	-11 013 113	-10 854 879	-10 694 005	-7 932 814	-6 246 206
Avgift per kvm	500	510	520	531	541	552	563	575	586	598	610	673
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 991 309	6 614 889
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	500	510	520	531	541	552	610	673
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	6 664 960	6 752 759	6 842 524	6 934 295	7 028 111	7 124 013	7 636 309	8 207 389
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	678	687	696	706	715	725	777	835
+2 procentenheter	8 414 960	8 492 259	8 571 524	8 652 795	8 736 111	8 821 513	9 281 309	9 799 889
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	856	864	872	881	889	898	945	997
+3 procentenheter	10 164 960	10 231 759	10 300 524	10 371 295	10 444 111	10 519 013	10 926 309	11 392 389
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1034	1041	1048	1055	1063	1071	1112	1159
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	3 164 960	3 273 759	3 384 524	3 497 295	3 612 111	3 729 013	4 346 309	5 022 389
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	322	333	344	356	368	380	442	511
- 2 procentenheter	1 414 960	1 534 259	1 655 524	1 778 795	1 904 111	2 031 513	2 701 309	3 429 889
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	144	156	168	181	194	207	275	349
-3 procentenheter	-335 040	-205 241	-73 476	60 295	196 111	334 013	1 056 309	1 837 389
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	-34	-21	-7	6	20	34	108	187
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	4 914 960	5 040 832	5 170 048	5 302 700	5 438 883	5 578 694	6 335 749	7 199 697
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	500	513	526	540	554	568	645	733
+2 procentenheter	4 914 960	5 068 404	5 227 123	5 391 310	5 561 166	5 736 901	6 711 637	7 869 640
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	500	516	532	549	566	584	683	801
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	4 914 960	4 985 687	5 057 552	5 130 577	5 204 781	5 280 184	5 675 957	6 105 077
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	500	507	515	522	530	537	578	621
- 2 procentenheter	4 914 960	4 958 114	5 002 132	5 047 030	5 092 826	5 139 537	5 387 489	5 661 247
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	500	505	509	514	518	523	548	576

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

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

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

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.

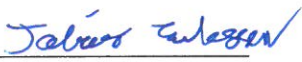
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

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

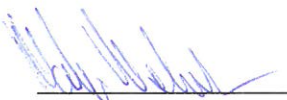
Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin 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, 2021-02-23


Tobias Eriksson


Sara Albrecht Merkel


Martin Michalski

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Telefoncentralen, org.nr. 769637-0340, 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.

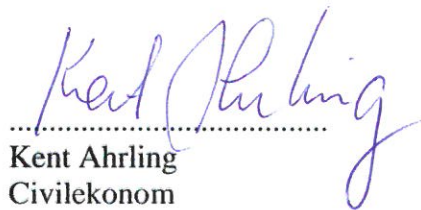
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021- 02-26



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2021- 02-26



Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf Telefoncentralen, org. nr. 769637-0340.

Registreringsbevis Brf Telefoncentralen 2019-09-17,
registreringsbevis Einar Mattsson Telefonplan Holding AB 2021-02-08,
registreringsbevis Telefonplanbo AB 2021-02-08,
stadgar registrerade 2019-09-17,
fastighetsdatautdrag 2021-02-04,
beräkning av taxeringsvärde,
bankoffert SBAB 2021-01-28,
aktieöverlåtelseavtal mellan Einar Mattsson Telefonplan Holding AB och Brf
Telefoncentralen 2018-12-21,
totalentreprenadkontrakt 2 st., bostad och lokal mellan Einar Mattsson Projekt AB och Brf
Telefoncentralen inklusive särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande att förvärva osålda
lägenheter 2019-05-16,
bygglov 2020-04-28,
lokalhyreskontrakt 5 st. mellan å ena sidan Brf Telefoncentralen och BMJ Restaurang
Holding AB 2 st. 2020-06-22, Fastighetsmäklarna EO AB 2020-01-15, Didan Streetfood AB
2020-06-25, Helpia Ekonomi AB 2020-02-04.

