

2020120304103


Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1


769634-4840

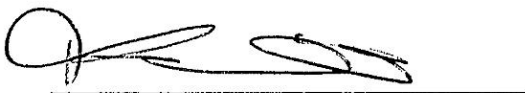
Stockholms kommun

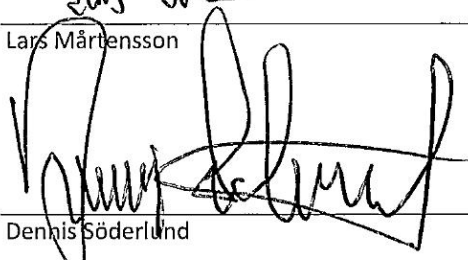
Stockholm 2020- 12 - 01

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1


Shobana Selvarajah


Lars Mårtensson


Maria Wideroth


Dennis Söderlund

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	15
9.	Känslighetsanalys	16

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, org.nr. 769634-4840, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-05 har enligt stadgarna, registrerade 2019-06-19, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under december 2020. Tillträde beräknas ske under april-maj 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 559122-1469, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Wallin Bostadsutveckling Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Oxford 1
Adress:	Gävlegatan 36 A-C, 113 68 Stockholm Huvudentré till huset Sopranen Gävlegatan 36 B Emmy rappes gata 1,3, 113 68 Stockholm Huvudentré till huset Tenoren Emmy Rappes gata 3 Ninni kronbergs gata 2A-D, 113 68 Stockholm
Fastighetens areal:	730 kvm
Bostadsarea (BOA):	5 491 kvm
Lokalarea:	187 kvm
Antal bostadslägenheter:	128 st
Antal lokaler:	2 st
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	Två flerbostadshus (Sopranen och Tenoren) om 128 st bostadslägenheter samt 2 st lokaler och källare.
Parkering:	Föreningen har ingått avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkering AB. Medlem kan komma att ges möjlighet till parkering i garage på annan fastighet.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Utrymme: officialservitut, last.
- 2) Bibehållande av gatuanläggning: officialservitut, last.
- 3) Belysning och skyltar: officialservitut, last.
- 4) Bärande konstruktion: officialservitut, förmån.
- 5) Lastnedföring (kv Oxford): officialservitut, förmån.
- 6) Garagednfart: officialservitut, last.
- 7) Bärande konstruktion: officialservitut, förmån.
- 8) Tätskikt: officialservitut, last.
- 9) Inspektion tunneltak, officialservitut, last.
- 10) Grundläggning: officialservitut, last.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Det västra flerbostadshuset (Sopranen) utförs i sexton våningar över mark, exkl underliggande källare. Det norra flerbostadshuset (Tenoren) utförs i tretton våningar över mark exkl underliggande källarvåning.
Källare:	Källare med teknikrum och lägenhetsförråd.
Grundläggning:	Grundläggning på balkkonstruktion i betong som står på motorvägstunnlar.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Matt anodiserad aluminium och glas samt terrazzo.
Tak:	Låglutande tak med tätskiktsmatta och ytskikt med sedum.
Balkong/terrasser:	Franska balkonger inom lägenheter. Gemensam innergård/terrass på plan 11 mellan föreningens hus.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar i aluminiumpartier. Lägenhetsdörrar i lackad plåt (säkerhetsdörr).
Takbjälklag:	Betong med överliggande fallisolering och tätskikt. Se även "Tak".
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Via fjärrvärme. Golvvärme inom lägenheter.
Ventilation:	Mekanisk till- & frånluft, FTX.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen.
TV/tele/bredband:	Fiber in till fastighet och ut till respektive lägenhet.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus	
Sophantering:	För Hagastaden gemensam sopsug med nedkast på innergård/terrass.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelparkering återfinns inomhus under gård på angränsande fastighet Stockholm Coimbra 1 genom avtalsservitut.
Innergård:	På plan 11 mellan föreningen hus. Plantering, belysning och hårdgjorda ytor. Plats för viss cykelparkering
Lobby:	Lobby/entré i terrazzo med sittbänk och infotavla.
Gym:	Gemensam yta för gymaktivitet med tillgång till viss utrustning på plan 11 i föreningens västra hus Sopranen utan extra avgift för medlemmar.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golv i träparkett, målade väggar och tak.
Kök:	Luckor av trä. Golv i träparkett, målade väggar och tak.
Badrum:	Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning. Tvätt & tork alt. kombimaskin.
Vardagsrum:	Golv i träparkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Golv i träparkett, målade väggar och tak.
Förvaring:	Lägenhetsförråd i källare samt kompletterande förvaring inom lägenhet.
Övrigt:	Golvvärme i sovrum, vardagsrum och kök. Nedsänkta gipstak inom hallar/passager. Infällda spotlight inom hall och WC. Inspektionsluckor där så krävs i vägg och gipstak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1-2:	Lokaler utförs med entrépartier i aluminium och glas. Invändigt utförs lokaler i obehandlad betong eller gips och i förekommande fall synliga installationer som försörjer ovanliggande bostäder. Avsättning utförs för el och VA samt viss installation, RWC och pentry. Övriga framtida hyresgästpassningar utförs i hyresgästens regi. Respektive lokal ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.
------------	---

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Projektbolag Oxford AB, org.nr. 559150-0342, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Oxford 1. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde värde ca 151 742 000 kronor. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen två flerbostadshus med totalt 128 st bostadslägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt, och 2 st lokaler vilka upplåts med hyresrätt. Bygglov beviljades i juli 2018.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Wallin Bostadsutveckling AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning avseende bostadslägenheterna beräknas erhållas i maj 2020. Godkänd slutbesiktning avseende lokalerna beräknas erhållas i juni-juli 2020.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av fastighetsöverlåtelseavtalet.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	151 742 000	
Köpeskilling aktier	79 381 000	
Entreprenadkostnader balkar + hus	320 500 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev	3 792 000	
Byggherrekostnader, övrigt	9 600 000	
Investeringsmoms	-1 901 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	563 114 000	102 558
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	486 240 000	88 557
Lån	76 874 000	14 001
Summa finansiering	563 114 000	102 558

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 155 997 500 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om ca 0,93 %, avseende bindningstider rörligt t.om. 5 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,8%. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,5 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Likviditets-/räntereserv enligt ovan möjliggör dock amortering om ytterligare ca 1,87 % av föreningens ursprungliga lånebelopp, vilket möjliggör att lånet kan amorteras ner inom 100 år.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	25 624 667	1 år	0,88%	225 497
Lån 2	25 624 667	2 år	0,90%	230 622
Lån 3	25 624 666	5 år	1,00%	256 247
Summa	76 874 000			712 366
Räntekostnad, år 1				712 366
Amortering, år 1				384 370
Likviditets-/räntereserv				1 440 106
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 536 842

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **170 331**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	272 000 000
Avskrivningsbelopp:	2 720 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Kallvatten och avlopp	126 000
Värme och varmvatten	315 000
Fastighetsel	159 000
Fastighetsförsäkring	110 000
Sophantering	185 000
Fastighetsskötsel (ink. fönsterputs)	600 000
Ekonomisk förvaltning och administration	161 500
Konsult- och styrelsearvode	90 000
Driftreserv	50 642
Summa driftskostnader ex. kostnad för el, varmvatten och bredband (bostäder och lokaler)	1 797 142
Hushållsel bostäder	405 000
Tappvarmvatten bostäder	203 750
Bredband/TV bostäder	314 880
Summa driftskostnader för el, varmvatten och bredband (bostäder)	923 630
Verksamhetsel lokaler	16 300
Tappvarmvatten lokaler	10 200
Summa driftkostnader för el och varmvatten (lokaler)	26 500
Summa totala driftkostnader	2 747 272

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	205 kronor per lägenhet och månad.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad exklusive bostadsrättstillägg: ca 2 000 - 3 000 kr/år

Hyresgäster av lokaler tecknar eget avtal med leverantör och/eller svarar själv för kostnaden avseende:

- Sophämtning (utöver hushållsavfall)
- TV/bredband/telefoni
- Försäkring för verksamheten
- Service och skötsel av installationer som enbart försörjer den egna verksamheten
- Elförbrukning och tappvarmvattenförbrukning

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har beräknats till:

mark bostäder	151 000 000
byggnad bostäder	159 000 000
mark lokal	2 926 000
byggnad lokal	4 844 000
Summa	317 770 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	77 700

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **77 700**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **5 532 145**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund bostäder	3 915 265
Årsavgifter hushållsel bostäder ¹⁾	405 000
Årsavgift tappvarmvatten bostäder ¹⁾	203 750
Årsavgift bredband/TV ²⁾	314 880
Hysesintäkt lokaler ³⁾	589 050
Preliminär fastighetsskatt	77 700
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler ⁴⁾	16 300
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler ⁴⁾	10 200

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende bredband/TV av respektive bostadsrättshavare efter en fast kostnad om 205 kronor per lägenhet och månad.

3) Hysesintäkter redovisas exklusive moms.

4) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten och verksamhetsel med kommande hyresgäster i lokaler.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **5 532 145**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund bostäder	3 915 265	713
Årsavgifter hushållsel bostäder	405 000	
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	203 750	
Årsavgift bredband/TV	314 880	
Hysesintäkt lokaler ²⁾	589 050	
Preliminär fastighetsskatt	77 700	
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler	16 300	
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler	10 200	
Summa intäkter	5 532 145	
Driftskostnader ex. el, varmvatten och bredband	1 797 142	327
Driftskostnader el, varmvatten och bredband (bostäder)	923 630	
Driftkostnader el och varmvatten (lokaler)	26 500	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	77 700	
Avskrivningar	2 720 000	495
Räntekostnader	712 366	
Summa kostnader	6 257 338	
Årets resultat	-725 193	
Avsättning underhållsfond	170 331	31
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 532 145	
Summa kostnader	-6 257 338	
Återföring avskrivningar	2 720 000	
Kassaflöde från löpande drift	1 994 807	363
Amorteringar	-384 370	70
Summa kassaflöde	1 610 437	293

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Hysesintäkter redovisas exklusive moms.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Löpnr	Hus	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ³⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾	Årsavgift tappvarmvatten ¹⁾	Årsavgift bredband/TV ²⁾
1	1	1:1201	2	2	47,3	2 940 000	1 260 000	4 200 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
2	1	1:1202	2	1,5	32,0	2 065 000	935 000	3 000 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
3	1	1:1203	2	1	30,7	1 890 000	810 000	2 700 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
4	1	1:1204	2	1,5	33,3	1 750 000	750 000	2 500 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
5	1	1:1205	2	1,5	35,1	1 610 000	690 000	2 300 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
6	1	1:1301	3	2	47,6	2 992 500	1 282 500	4 275 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
7	1	1:1302	3	1,5	32,0	2 082 500	892 500	2 975 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
8	1	1:1303	3	1	30,7	1 925 000	825 000	2 750 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
9	1	1:1304	3	1,5	33,3	1 785 000	765 000	2 550 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
10	1	1:1305	3	1,5	35,1	1 627 500	697 500	2 325 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
11	1	1:1401	4	2	47,6	3 045 000	1 305 000	4 350 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
12	1	1:1402	4	1,5	32,0	2 100 000	1 050 000	3 150 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
13	1	1:1403	4	1	30,7	1 960 000	840 000	2 800 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
14	1	1:1404	4	1,5	33,3	1 820 000	930 000	2 750 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
15	1	1:1405	4	1,5	35,1	1 645 000	705 000	2 350 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
16	1	1:1501	5	2	47,6	3 115 000	1 335 000	4 450 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
17	1	1:1502	5	1,5	32,0	2 170 000	1 030 000	3 200 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
18	1	1:1503	5	1	30,7	2 030 000	870 000	2 900 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
19	1	1:1504	5	1,5	33,3	1 855 000	795 000	2 650 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
20	1	1:1505	5	1,5	35,1	1 662 500	712 500	2 375 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
21	1	1:1601	6	2	47,6	3 167 500	1 357 500	4 525 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
22	1	1:1602	6	1,5	32,0	2 205 000	945 000	3 150 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
23	1	1:1603	6	1	30,7	2 065 000	885 000	2 950 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
24	1	1:1604	6	1,5	33,3	1 890 000	810 000	2 700 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
25	1	1:1605	6	1,5	35,1	1 680 000	720 000	2 400 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
26	1	1:1701	7	2	47,6	3 220 000	1 380 000	4 600 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
27	1	1:1702	7	1,5	32,0	2 240 000	1 060 000	3 300 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
28	1	1:1703	7	1	30,7	2 100 000	900 000	3 000 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
29	1	1:1704	7	1,5	33,3	1 925 000	975 000	2 900 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
30	1	1:1705	7	1,5	35,1	1 697 500	727 500	2 425 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
31	1	1:1801	8	2	47,6	3 272 500	1 402 500	4 675 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
32	1	1:1802	8	1,5	32,0	2 275 000	1 075 000	3 350 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
33	1	1:1803	8	1	30,7	2 135 000	915 000	3 050 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
34	1	1:1804	8	1,5	33,3	1 977 500	847 500	2 825 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
35	1	1:1805	8	1,5	35,1	1 750 000	750 000	2 500 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
36	1	1:1901	9	2	47,6	3 325 000	1 425 000	4 750 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
37	1	1:1902	9	1,5	32,0	2 310 000	990 000	3 300 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
38	1	1:1903	9	1	30,7	2 170 000	930 000	3 100 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
39	1	1:1904	9	1,5	33,3	2 012 500	862 500	2 875 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
40	1	1:1905	9	1,5	35,1	1 785 000	765 000	2 550 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
41	1	1:2001	10	2	47,6	3 395 000	1 455 000	4 850 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
42	1	1:2002	10	1,5	32,0	2 380 000	1 020 000	3 400 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
43	1	1:2003	10	1	30,7	2 222 500	1 152 500	3 375 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTETTEN 1 I HAGASTADEN

Löpnr	Hus	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Uppåtelse- avgift ³⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾	Årsavgift varmvatten ²⁾	Årsavgift bredband/TV ²⁾
44	1	1:2004	10	1,5	33,3	2 065 000	885 000	2 950 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
45	1	1:2005	10	1,5	35,1	1 820 000	780 000	2 600 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
46	1	1:2101	11	2	47,6	3 412 500	1 462 500	4 875 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
47	1	1:2102	11	1,5	32,0	2 415 000	1 035 000	3 450 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
48	1	1:2103	11	1	30,7	2 240 000	960 000	3 200 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
49	1	1:2104	11	1,5	33,3	2 100 000	1 050 000	3 150 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
50	1	1:2105	11	1,5	35,1	1 855 000	795 000	2 650 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
51	1	1:2201	12	2	47,6	3 430 000	1 470 000	4 900 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
52	1	1:2202	12	1,5	32,0	2 450 000	1 050 000	3 500 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
53	1	1:2203	12	1	30,7	2 257 500	967 500	3 225 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
54	1	1:2204	12	1,5	33,3	2 135 000	915 000	3 050 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
55	1	1:2205	12	1,5	35,1	1 890 000	810 000	2 700 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
56	1	1:2301	13	2	47,6	3 500 000	1 500 000	5 000 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
57	1	1:2302	13	1,5	32,0	2 485 000	1 065 000	3 550 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
58	1	1:2303	13	1	30,7	2 275 000	975 000	3 250 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
59	1	1:2304	13	1,5	33,3	2 170 000	1 080 000	3 250 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
60	1	1:2305	13	1,5	35,1	1 960 000	1 440 000	3 400 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
61	1	1:2401	14	2	47,6	3 570 000	1 530 000	5 100 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
62	1	1:2402	14	1,5	32,0	2 520 000	1 080 000	3 600 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
63	1	1:2403	14	1	30,7	2 292 500	982 500	3 275 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
64	1	1:2404	14	1,5	33,3	2 205 000	1 145 000	3 350 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
65	1	1:2405	14	1,5	35,1	2 030 000	870 000	2 900 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
66	1	1:2501	15	2	47,6	3 640 000	1 560 000	5 200 000	0,8667%	33 933	2 828	3 510	1 766	2 460
67	1	1:2502	15	1,5	32,0	2 555 000	1 095 000	3 650 000	0,5857%	22 931	1 911	2 372	1 193	2 460
68	1	1:2503	15	1	30,7	2 310 000	990 000	3 300 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
69	1	1:2504	15	1,5	33,3	2 310 000	990 000	3 300 000	0,6076%	23 789	1 982	2 461	1 238	2 460
70	1	1:2505	15	1,5	35,1	2 100 000	900 000	3 000 000	0,6404%	25 074	2 090	2 594	1 305	2 460
71	1	1:2601	16	5	181,3	14 350 000	8 650 000	23 000 000	3,1383%	122 872	10 239	12 710	6 394	2 460
72	2	2:1101	1	1	30,4	1 470 000	630 000	2 100 000	0,5547%	21 717	1 810	2 246	1 130	2 460
73	2	2:1102	1	2	65,7	3 500 000	1 600 000	5 100 000	1,2006%	47 006	3 917	4 862	2 446	2 460
74	2	2:1103	1	1,5	45,5	2 975 000	1 450 000	4 425 000	0,8320%	32 575	2 715	3 370	1 695	2 460
75	2	2:1201	2	2	40,0	1 872 500	802 500	2 675 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
76	2	2:1202	2	2	41,5	1 890 000	1 210 000	3 100 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
77	2	2:1203	2	1	30,7	1 487 500	637 500	2 125 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
78	2	2:1204	2	2	66,8	3 570 000	1 555 000	5 125 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
79	2	2:1205	2	2	64,6	3 570 000	1 555 000	5 125 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
80	2	2:1301	3	2	40,4	1 890 000	810 000	2 700 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
81	2	2:1302	3	2	41,5	1 907 500	1 217 500	3 125 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
82	2	2:1303	3	1	30,7	1 505 000	645 000	2 150 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
83	2	2:1304	3	2	66,8	3 605 000	1 570 000	5 175 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
84	2	2:1305	3	2	64,6	3 605 000	1 570 000	5 175 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
85	2	2:1401	4	2	40,4	1 907 500	1 217 500	3 125 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
86	2	2:1402	4	2	41,5	1 925 000	1 275 000	3 200 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
87	2	2:1403	4	1	30,7	1 522 500	652 500	2 175 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
88	2	2:1404	4	2	66,8	3 640 000	1 585 000	5 225 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTETTEN 1 I HAGASTADEN

Löpnr	Hus	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ³⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾	Årsavgift varmvatten ¹⁾	Årsavgift bredband/TV ²⁾
89	2	2:1405	4	2	64,6	3 640 000	1 585 000	5 225 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
90	2	2:1501	5	2	40,4	1 925 000	1 225 000	3 150 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
91	2	2:1502	5	2	41,5	1 942 500	832 500	2 775 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
92	2	2:1503	5	1	30,7	1 540 000	660 000	2 200 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
93	2	2:1504	5	2	66,8	3 675 000	1 600 000	5 275 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
94	2	2:1505	5	2	64,6	3 675 000	1 600 000	5 275 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
95	2	2:1601	6	2	40,4	1 942 500	1 232 500	3 175 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
96	2	2:1602	6	2	41,5	2 082 500	892 500	2 975 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
97	2	2:1603	6	1	30,7	1 662 500	1 087 500	2 750 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
98	2	2:1604	6	2	66,8	3 710 000	1 615 000	5 325 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
99	2	2:1605	6	2	64,6	3 710 000	1 615 000	5 325 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
100	2	2:1701	7	2	40,4	1 960 000	840 000	2 800 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
101	2	2:1702	7	2	41,5	2 100 000	900 000	3 000 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
102	2	2:1703	7	1	30,7	1 697 500	1 102 500	2 800 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
103	2	2:1704	7	2	66,8	3 745 000	1 630 000	5 375 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
104	2	2:1705	7	2	64,6	3 745 000	1 630 000	5 375 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
105	2	2:1801	8	2	40,4	1 995 000	855 000	2 850 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
106	2	2:1802	8	2	41,5	2 117 500	907 500	3 025 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
107	2	2:1803	8	1	30,7	1 732 500	1 142 500	2 875 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
108	2	2:1804	8	2	66,8	3 780 000	1 645 000	5 425 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
109	2	2:1805	8	2	64,6	3 780 000	1 645 000	5 425 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
110	2	2:1901	9	2	40,4	2 030 000	1 270 000	3 300 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
111	2	2:1902	9	2	41,5	2 135 000	1 265 000	3 400 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
112	2	2:1903	9	1	30,7	1 767 500	1 132 500	2 900 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
113	2	2:1904	9	2	66,8	3 815 000	1 660 000	5 475 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
114	2	2:1905	9	2	64,6	3 815 000	1 660 000	5 475 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
115	2	2:2001	10	2	40,4	2 065 000	1 285 000	3 350 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
116	2	2:2002	10	2	41,5	2 152 500	922 500	3 075 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
117	2	2:2003	10	1	30,7	1 802 500	1 147 500	2 950 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
118	2	2:2004	10	2	66,8	3 850 000	1 675 000	5 525 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
119	2	2:2005	10	2	64,6	3 850 000	1 675 000	5 525 000	1,1787%	46 148	3 846	4 774	2 402	2 460
120	2	2:2101	11	2	40,4	2 100 000	1 300 000	3 400 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
121	2	2:2102	11	2	41,5	2 170 000	930 000	3 100 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
122	2	2:2103	11	1	30,7	1 837 500	1 362 500	3 200 000	0,5620%	22 003	1 834	2 276	1 145	2 460
123	2	2:2104	11	2	66,8	3 885 000	2 015 000	5 900 000	1,2188%	47 720	3 977	4 936	2 483	2 460
124	2	2:2105	11	2	64,6	3 885 000	2 015 000	5 900 000	1,1604%	45 434	3 786	4 700	2 364	2 460
125	2	2:2201	12	2	40,0	2 170 000	1 580 000	3 750 000	0,7298%	28 575	2 381	2 956	1 487	2 460
126	2	2:2202	12	2	41,5	2 240 000	1 710 000	3 950 000	0,7590%	29 718	2 477	3 074	1 547	2 460
127	2	2:2203	12	3	91,0	6 720 000	3 230 000	9 950 000	1,6513%	64 651	5 388	6 688	3 364	2 460
128	2	2:2204	12	2	54,2	4 340 000	2 075 000	6 415 000	0,9962%	39 005	3 250	4 035	2 030	2 460
Summa					5 490,7	330 242 500	155 997 500	486 240 000	100%	3 915 265	326 272	405 000	203 750	314 880

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende bredband/TV av respektive bostadsrättshavare efter en fast kostnad om 205 kronor per lägenhet och månad.

3) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 155 997 500 kronor.

Lokaler	Area (kvm)	Hysesintäkt lokaler ⁴⁾	Hysesintäkt verksamhetslokaler ⁵⁾	Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler ⁵⁾	Fastighets-skatt
Lokal Sopranen	73,0	229 950	6 363	3 982	30 332
Lokal Tenoren	114,0	359 100	9 937	6 218	47 368
Summa	187,0	589 050	16 300	10 200	77 700

4) Hysesintäkter redovisas exklusive moms.

5) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten och verksamhetslokaler med kommande hyresgäster i lokaler.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund bostäder ¹⁾	3 915 265	3 993 570	4 073 442	4 154 911	4 238 009	4 322 769	4 772 686	5 269 431
Årsavgifter hushållsel bostäder	405 000	413 100	421 362	429 789	438 385	447 153	493 693	545 077
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	203 750	207 825	211 982	216 221	220 546	224 956	248 370	274 221
Årsavgift bredband/TV	314 880	321 178	327 601	334 153	340 836	347 653	383 837	423 787
Hysesintäkt lokaler + fastighetsskatt	666 750	680 085	693 687	707 560	721 712	736 146	812 765	897 358
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler	16 300	16 626	16 959	17 298	17 644	17 997	19 870	21 938
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	12 434	13 728
Summa intäkter	5 532 145	5 642 788	5 755 644	5 870 757	5 988 172	6 107 935	6 743 654	7 445 539
Driftskostnader totalt	2 747 272	2 802 217	2 858 262	2 915 427	2 973 736	3 033 210	3 348 909	3 697 466
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	246 175
Fastighetsskatt lokaler	77 700	79 254	80 839	82 456	84 105	85 787	94 716	104 574
Avskrivningar	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000
Räntekostnader	712 366	1 193 597	1 669 703	1 658 941	1 648 179	2 098 660	2 044 848	1 991 037
Summa kostnader	6 257 338	6 795 068	7 328 804	7 376 824	7 426 019	7 937 658	8 208 474	8 759 252
Årets resultat	-725 193	-1 152 281	-1 573 161	-1 506 067	-1 437 847	-1 829 722	-1 464 820	-1 313 714
Avsättning underhållsfond	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 532 145	5 642 788	5 755 644	5 870 757	5 988 172	6 107 935	6 743 654	7 445 539
Summa kostnader	-6 257 338	-6 795 068	-7 328 804	-7 376 824	-7 426 019	-7 937 658	-8 208 474	-8 759 252
Återföring avskrivningar	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000	2 720 000
Kassaflöde från löpande drift	1 994 807	1 567 719	1 146 839	1 213 933	1 282 153	890 278	1 255 180	1 406 286
Amorteringar ²⁾	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370
Summa kassaflöde	1 610 437	1 183 349	762 469	829 563	897 783	505 908	870 810	1 021 916
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	1 610 437	2 793 787	3 556 256	4 385 819	5 283 602	8 530 626	13 665 640
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 890 331	2 890 331	2 890 331	2 890 331	2 890 331	2 890 331	2 890 331	2 890 331
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	0,93%	1,56%	2,19%	2,19%	2,19%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 491	5 491	5 491	5 491	5 491	5 491	5 491	5 491

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstid går ut ärsätts den genomsnittliga räntan om 2,8%

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	5 505 645	5 615 758	5 728 073	5 842 635	5 959 487	6 078 677	6 711 351	7 409 873
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 003	1 023	1 043	1 064	1 085	1 107	1 222	1 350
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 274 385	6 380 654	6 489 126	6 599 843	6 712 852	6 828 198	7 441 654	8 120 958
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 143	1 162	1 182	1 202	1 223	1 244	1 355	1 479
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	140	139	139	138	137	137	133	130
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	7 043 125	7 145 551	7 250 178	7 357 052	7 466 218	7 577 720	8 171 957	8 832 042
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 283	1 301	1 320	1 340	1 360	1 380	1 488	1 609
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	280	279	277	276	274	273	266	259
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 838 895	4 956 990	5 078 087	5 202 264	5 329 603	5 460 188	6 164 885	7 003 447
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	881	903	925	947	971	994	1 123	1 276
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-121	-120	-118	-117	-115	-113	-100	-74
Nettoutbetalningar +/-	-666 750	-658 768	-649 986	-640 371	-629 884	-618 489	-546 466	-406 426
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	4 838 895	4 978 307	5 122 213	5 270 771	5 424 144	5 582 503	6 455 498	7 565 848
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	881	907	933	960	988	1 017	1 176	1 378
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-121	-116	-110	-104	-97	-90	-47	28
Nettoutbetalningar +/-	-666 750	-637 451	-605 860	-571 864	-535 343	-496 173	-255 852	155 975

748872/20 ju

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kvar tetten 1 i Hagastaden med org.nr. 769634-4840, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

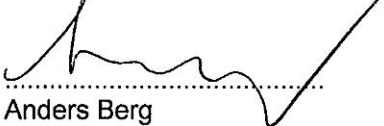
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2020-12-01



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2020-12-01



Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för BRF Kvartetten 1 i Hagastaden

Registreringsbevis, 2020-10-29

Stadgar för BRF Kvartetten 1 i Hagastaden, 2019-06-19

FDS-utdrag Stockholm Oxford 1, 2020-10-29

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor mellan Wallin Bostadsutveckling Holding AB och Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, 2020-01-27

Transportöverlåtelse 1 med bilagor mellan Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Projektbolag Oxford AB, 2020-01-27

Transportöverlåtelse 2 med bilagor mellan Projektbolag Oxford 1 och Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, 2020-01-27

Köpebrev avseende fastigheten Stockholm Oxford 1 mellan Stockholms kommun och Byggnadsfirman Erik Wallin AB, 2020-01-27

Entreprenadavtal Balkar mellan Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling AB, 2020-01-17

Entreprenadavtal Hus mellan Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling AB, 2020-01-27

Bankoffert, SBAB, 2020-11-27

Offert ekonomisk förvaltning, Fastum AB, 2020-11-24

Offert individuell mätning, Infometric AB, 2019-04-23

Offert fastighetsskötsel, A.S. Underhåll AB, 2020-11-17

Offert fönsterputs, Klätterpartner AB, 2020-09-11

Offert hissbesiktning, Hissbesiktningar i Sverige AB, 2020-11-12

Offert trapphusstädning, A.S. Underhåll AB, 2020-11-15

Offert fastighetsförsäkring, LEIF BOLANDER & CO AB, 2020-11-20

Taxeringsvärde, Forum Fastighetsekonomi, 2020-11-18

Bygglovshandlingar, Stockholms stadsbyggnadsnämnd, 2018-07-18 samt ritningar, 2018-02-09

Exploateringsavtal mellan Stockholms kommun och Byggnadsfirman Erik Wallin, 2018-06-29

Specifikation anskaffningskostnad, odaterat

Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterat

Avtal avseende fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, Wallin Bostadsutveckling AB och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2020-11-30

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Wallin Bostadsutveckling Holding AB och Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, 2020-11-30

Avtal avseende hyresgaranti mellan Wallin Bostadsutveckling AB och Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 AB, 2020-11-30

Avtal om parkeringsköp mellan Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag och Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, 2020-05-28

Fotografier