

2020120304103


Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1**


769634-4840

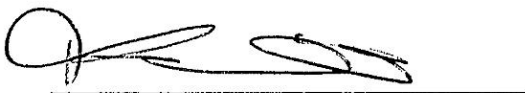
Stockholms kommun

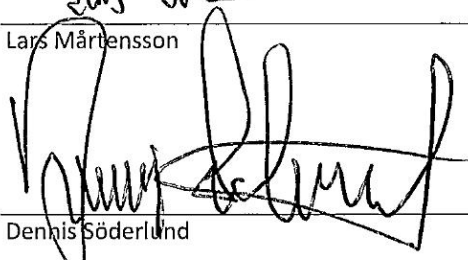
Stockholm 2020- 12 - 01

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1

  
Shobana Selvarajah

  
Lars Mårtensson

  
Maria Wideroth

  
Dennis Söderlund

**Innehållsförteckning**

	<b>Sid</b>
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

2020120304104

**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".
<b>Installationer:</b>	
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.
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus</b>	
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.

2020120304106

**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 hyresgäst Anpassningar 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.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
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	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>563 114 000</b>	<b>102 558</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	486 240 000	88 557
Lån	76 874 000	14 001
<b>Summa finansiering</b>	<b>563 114 000</b>	<b>102 558</b>

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
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>2 536 842</b>

**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
<b>Summa driftskostnader ex. kostnad för el, varmvatten och bredband (bostäder och lokaler)</b>	<b>1 797 142</b>
Hushållsel bostäder	405 000
Tappvarmvatten bostäder	203 750
Bredband/TV bostäder	314 880
<b>Summa driftskostnader för el, varmvatten och bredband (bostäder)</b>	<b>923 630</b>
Verksamhetsel lokaler	16 300
Tappvarmvatten lokaler	10 200
<b>Summa driftkostnader för el och varmvatten (lokaler)</b>	<b>26 500</b>
<b>Summa totala driftkostnader</b>	<b>2 747 272</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>317 770 000</b>

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 <sup>1)</sup>	405 000
Årsavgift tappvarmvatten bostäder <sup>1)</sup>	203 750
Årsavgift bredband/TV <sup>2)</sup>	314 880
Hysesintäkt lokaler <sup>3)</sup>	589 050
Preliminär fastighetsskatt	77 700
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler <sup>4)</sup>	16 300
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler <sup>4)</sup>	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 <sup>1)</sup>
Årsavgifter grund bostäder	3 915 265	713
Årsavgifter hushållsel bostäder	405 000	
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	203 750	
Årsavgift bredband/TV	314 880	
Hysesintäkt lokaler <sup>2)</sup>	589 050	
Preliminär fastighetsskatt	77 700	
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler	16 300	
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler	10 200	
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 532 145</b>	
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	
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 257 338</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-725 193</b>	
Avsättning underhållsfond	170 331	31
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	5 532 145	
Summa kostnader	-6 257 338	
Återföring avskrivningar	2 720 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 994 807</b>	363
Amorteringar	-384 370	70
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>1 610 437</b>	<b>293</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Hysesintäkter redovisas exklusive moms.

Lokaler	Area (kvm)	Hysesintäkt lokaler <sup>4)</sup>	Hysesintäkt verksamhetslokaler <sup>5)</sup>	Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler <sup>5)</sup>	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
<b>Summa</b>	<b>187,0</b>	<b>589 050</b>	<b>16 300</b>	<b>10 200</b>	<b>77 700</b>

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
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter grund bostäder <sup>1)</sup>	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
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 532 145</b>	<b>5 642 788</b>	<b>5 755 644</b>	<b>5 870 757</b>	<b>5 988 172</b>	<b>6 107 935</b>	<b>6 743 654</b>	<b>7 445 539</b>
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
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 257 338</b>	<b>6 795 068</b>	<b>7 328 804</b>	<b>7 376 824</b>	<b>7 426 019</b>	<b>7 937 658</b>	<b>8 208 474</b>	<b>8 759 252</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-725 193</b>	<b>-1 152 281</b>	<b>-1 573 161</b>	<b>-1 506 067</b>	<b>-1 437 847</b>	<b>-1 829 722</b>	<b>-1 464 820</b>	<b>-1 313 714</b>
Avsättning underhållsfond	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331	170 331
<b>Kassaflödesprognos</b>								
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
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 994 807</b>	<b>1 567 719</b>	<b>1 146 839</b>	<b>1 213 933</b>	<b>1 282 153</b>	<b>890 278</b>	<b>1 255 180</b>	<b>1 406 286</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370	-384 370
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>1 610 437</b>	<b>1 183 349</b>	<b>762 469</b>	<b>829 563</b>	<b>897 783</b>	<b>505 908</b>	<b>870 810</b>	<b>1 021 916</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	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
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>4)</sup>	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
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
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
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
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
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
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
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>								
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
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>								
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 Kvartetten 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.

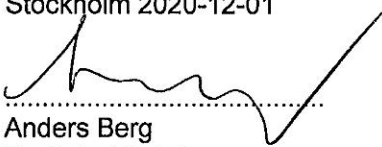
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

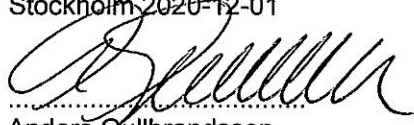
På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1**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

Stockholm 2020-12-01

  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2020-12-01

  
Anders Bullbrandsson  
Civilekonom

Borättbildarna 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