

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden

769634-4840

Stockholms kommun

Stockholm 2019- 05 -08

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden



Erik Hägesten



Lars Mårtensson



Maria Wideroth



Marianne Hoffman

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvartetten i i Hagastaden, org.nr. 769634-4840, som registrerats hos Bolagsverket 2019-05-08 har enligt stadgarna, registrerade 2019-05-08, 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 sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med Q1 - 2021 och tillträde beräknas ske från och med Q1-Q2 - 2021.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Oxford 1	
Adress:	Gävlegatan 39-40, 113 65 Stockholm (preliminär adress)	
Fastighetens areal:	730	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 5 481	kvm
Lokalarea:	130	kvm
Antal bostadslägenheter:	90- 129	st
Antal lokaler:	2	st
Byggnadsår:	2021	
Husets utformning:	Två flerfamiljshus om 129 st bostadslägenheter samt 2 lokaler och källare.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

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

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Flerfamiljshus utförs i sexton våningar över mark, exkl underliggande källare.
Källare & vind:	Källare med teknikum och lägenhetsförråd. Vind förekommer ej.
Grundläggning:	Grundläggning på balkkonstruktion i betong med upplag på motorvägstunnlar.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad	Matt anodiserad aluminium och glas.
Tak:	Låglutande tak med tätskiktsmatta och yttskikt med sedum, grus m.m.

Balkonger & terrasser:	Franska balkonger inom lägenheter. Gemensam innergård/terrass på plan 11 mellan föreningens hus och den intilliggande fastigheten.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar i aluminiumpartier. Lägenhetsdörrar typ "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.
Lobby:	Lobby/entré i terrazzo med sittbänk och infotavla.
Barnvagnsrum:	Finns på plan 10 inom lobby.
Innergård:	På plan 11. Plantering, belysning och hårdgjorda ytor. Plats för viss cykelparkering.
Cykelförvaring:	Viss plats på innergård. Cykelrum inom grannkvarter.
Gym:	Gemensam yta för gymaktivitet.
Miljörum:	Finns på plan 10 inom hus 2 "Tenoren".

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golv i träparkett, målade väggar och tak.
Kök:	Luckor av trä.
Badrum:	Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning. Tvätt & tork alt. kombimaskin.
Vardagsrum:	Trägol, målade väggar och tak.
Sovrum:	Trägol, målade väggar och tak.
Förvaring:	Lägenhetsförråd i källare samt kompletterande förvaring inom lägenhet.
Övriga rum:	Trägol, målade betongväggar.
Övrigt:	Golvvärme i sovrums, 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:

Lokalen utförs med entrépartier i aluminium och glas. Invändigt utförs lokalen i obehandlad betong eller gips och i förekommande fall synliga installationer som försörjer ovanliggande bostäder. Avsättning utförs för el och VA. Framtida hyresgäst Anpassning utförs i hyresgästens regi. Lokalen ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen ska förvärva ett aktiebolag som vid den tidpunkten för förvärvet kommer vara ägare till fastigheten Stockholm Oxford 1. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras.

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.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra två flerfamiljshus med totalt 129 st bostadslägenheter och två lokaler samt en innergård jämte källare. Föreningen kommer fastighetsbilda den ena eller bägge byggnaderna såsom ägarlägenhetsfastigheter innebärande att varje lägenhet blir en fastighet. Föreningen kan således komma att omfatta minst 90 st och som mest 129 st lägenheter. De lägenheter som inte ska ingå i bostadsrättsföreningen kommer att överlåtas externt som äganderättsfastigheter. Slutlig omfattning av bostadsrättsföreningen fastslås innan ekonomisk plan upprättas. Föreningens anskaffningskostnad, insats, upplåtelseavgift, lån samt årsavgifter kommer att minska i motsvarande mån om bostadsrättsföreningen blir mindre än 129 st lägenheter på så sätt att den beräknade avgiften för de lägenheter som ska ingå i bostadsrättsföreningen kommer att vara oförändrade i förhållande till vad som anges i denna kostnadskalkyl.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenad, förvärv av aktier, fastighet samt stämpelavgifter m.m.	547 422 460	
Summa total och anskaffningskostnad	547 422 460	99 876
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	471 775 000	86 075
Lån	75 647 460	13 802
Summa finansiering	547 422 460	99 876
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	5 481 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 481 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea	130 kvm	
Totalarea	5 611 kvm	

1) Kronor per kvm BOA

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

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

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3,0 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	25 215 820	1 år	3,00%	756 475
Lån 2	25 215 820	3 år	3,00%	756 475
Lån 3	25 215 820	5år	3,00%	756 475
Summa	75 647 460			2 269 424
Räntekostnad, år 1				2 269 424
Amortering, år 1				378 237
Likviditets-/räntereserv				0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 647 661

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 (motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 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. Utöver fondavsättning enligt ovan sparar föreningen 65 kr/kvm BOA och år ytterligare i form av amorteringar.

Summa fondavsättning, år 1 **168 330**

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:	210 000 000
Avskrivningsbelopp:	2 100 000

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

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat tappvarmvatten, hushållsel, vatten och avlopp, uppvärmning, fastighetsel, sophantering, utvändigt & invändigt rengöring/skötsel, försäkringar inkl bostadsrättstillägg, ekonomisk- och teknisk förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät, styrelsearvodet och löpande underhåll samt driftreserv. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Föreningens driftskostnader avseende tappvarmvatten och hushållsel samt bredband/TV debiteras respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning och enligt obligatoriskt påslag för bredband/TV.

Summa driftskostnader **2 229 409**

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

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

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	2 700 kronor per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	131 000 000
byggnad bostäder	159 000 000
mark lokal	2 527 000
byggnad lokal	5 000 000
Summa	297 527 000

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	50 000

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 000
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	5 095 400
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund bostäder	3 913 434
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	213 747
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	169 919
Årsavgifter bredband/TV	348 300
Hysesintäkter lokaler	390 000
Hysesintäkt el	5 000
Hysesintäkter tappvarmvatten	5 000
Hysesintäkter fastighetsskatt	50 000

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

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	5 095 400
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	3 913 434	714
Årsavgifter hushållsel	213 747	
Årsavgifter varmvatten	169 919	
Årsavgifter bredband/TV	348 300	
Hysesintäkter lokaler	390 000	
Hysesintäkt el	5 000	
Hysesintäkter tappvarmvatten	5 000	
Hysesintäkter fastighetsskatt	50 000	
Övriga intäkter	0	
Summa intäkter	5 095 400	
Driftskostnader	2 229 409	407
Fastighetsskatt lokaler	50 000	
Avskrivningar	2 100 000	383
Räntekostnader	2 269 424	
Summa kostnader	6 648 833	
Årets resultat	-1 553 433	
Avsättning underhållsfond	168 330	31
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 095 400	
Summa kostnader	-6 648 833	
Återföring avskrivningar	2 100 000	
Kassaflöde från löpande drift	546 567	100
Amorteringar	-378 237	69
Investeringar	0	
Summa kassaflöde	168 330	31
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	5 481 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 481 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea	130,0 kvm	
Totalarea	130,0 kvm	

1) Kronor per kvm BOA

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Löpnr	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾	Årsavgift varmvatten ¹⁾	Årsavgift bredband
Summa	5 481,0	330 242 500	141 532 500	471 775 000	100,0000%	3 913 434	326 120	213 747	169 919	348 300

Lokaler	Area (kvm)	Hysesintäkt	Debitering fastighetsskatt	Debitering el	Debitering tappvarmvatten
	130,0	390 000	50 000	5 000	5 000
Summa	130,0	390 000	50 000	5 000	5 000

Summa totalt	5 611,0
---------------------	----------------

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

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	3 913 434	3 991 703	4 071 537	4 152 967	4 236 027	4 320 747	4 770 454	5 266 967
Årsavgifter hushållsel	213 747	218 022	222 382	226 830	231 367	235 994	260 556	287 675
Årsavgifter varmvatten	169 919	173 317	176 784	180 319	183 926	187 604	207 130	228 689
Årsavgifter bredband/TV	348 300	355 266	362 371	369 619	377 011	384 551	424 576	468 766
Hysesintäkter lokaler	390 000	397 800	405 756	413 871	422 149	430 592	475 408	524 889
Hysesintäkter el lokaler	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
Hysesintäkter tappvarmvatten lokaler	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
Hysesintäkt fastighetsskatt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Summa intäkter	5 095 400	5 197 308	5 301 254	5 407 279	5 515 425	5 625 733	6 211 264	6 857 738
Driftskostnader								
Driftskostnader	2 229 409	2 273 997	2 319 477	2 365 867	2 413 184	2 461 448	2 717 637	3 000 491
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	239 071
Fastighetsskatt lokaler	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Avskrivningar	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Räntekostnader	2 269 424	2 258 077	2 246 730	2 235 382	2 224 035	2 212 688	2 155 953	2 099 217
Summa kostnader	6 648 833	6 683 074	6 718 227	6 754 310	6 791 341	6 829 340	7 034 539	7 506 072
Årets resultat	-1 553 433	-1 485 766	-1 416 973	-1 347 030	-1 275 916	-1 203 607	-823 275	-648 335
Avsättning underhållsfond	168 330	168 330	168 330	168 330	168 330	168 330	168 330	168 330
Fritt eget kapital	0	-1 553 433	-3 039 199	-4 456 171	-5 803 201	-7 079 118	-12 349 302	-15 651 803
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 095 400	5 197 308	5 301 254	5 407 279	5 515 425	5 625 733	6 211 264	6 857 738
Summa kostnader	-6 648 833	-6 683 074	-6 718 227	-6 754 310	-6 791 341	-6 829 340	-7 034 539	-7 506 072
Återföring avskrivningar	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Kassaflöde från löpande drift	546 567	614 234	683 027	752 970	824 084	896 393	1 276 725	1 451 665
Amorteringar	-378 237	-378 237	-378 237	-378 237	-378 237	-378 237	-378 237	-378 237
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	168 330	235 997	304 790	374 732	445 847	518 156	898 487	1 073 428
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	168 330	404 327	709 117	1 083 849	1 529 696	4 868 325	10 174 637
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 268 330	2 268 330	2 268 330	2 268 330	2 268 330	2 268 330	2 268 330	2 268 330
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 481	5 481	5 481	5 481	5 481	5 481	5 481	5 481

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.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 645 400	4 738 308	4 833 074	4 929 736	5 028 330	5 128 897	5 662 717	6 252 097
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	848	864	882	899	917	936	1 033	1 141
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 401 875	5 491 000	5 581 984	5 674 863	5 769 675	5 866 460	6 381 368	6 951 836
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	986	1 002	1 018	1 035	1 053	1 070	1 164	1 268
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	138	137	137	136	135	135	131	128
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 158 349	6 243 692	6 330 894	6 419 991	6 511 021	6 604 022	7 100 018	7 651 575
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 124	1 139	1 155	1 171	1 188	1 205	1 295	1 396
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	276	275	273	272	271	269	262	255
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 695 400	4 808 102	4 923 622	5 042 033	5 163 411	5 287 832	5 958 446	6 755 687
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	857	877	898	920	942	965	1 087	1 233
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	9	13	17	20	25	29	54	92
Nettoutbetalningar +/-	50 000	69 794	90 548	112 297	135 080	158 935	295 729	503 590
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	4 695 400	4 826 896	4 962 526	5 102 432	5 246 762	5 395 670	6 214 662	7 255 499
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	857	881	905	931	957	984	1 134	1 324
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	9	16	24	32	40	49	101	183
Nettoutbetalningar +/-	50 000	88 588	129 452	172 696	218 432	266 773	551 945	1 003 402

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden, org.nr. 769634-4840, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede av bostadsprojektet inte kan antas tillföra något.

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 de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden /769634-4840/

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens kostnadskalkyl

- Registreringsbevis Brf Kvartetten 1 i Hagastaden, 2019-05-08
- Stadgar Brf Kvartetten 1 i Hagastaden, 2019-05-08
- FDS Stockholm Oxford 1, 2019-03-21
- Offert finansiering Nordea, 2019-04-16
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2019-03-28
- Ansökan om bygglov, 2018-07-10
- Ritningar, 2018-02-09
- Detaljplan/exploatering, Stockholms stad – Byggnadsfirman Erik Wallin AB), 2018-06-29
- Beräkning anskaffningskostnad, odaterad
- Avskrivningsunderlag, odaterad

 AB Ate