

Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2
i Hagastaden

769638-8615

Stockholms kommun

Stockholm 2020-10-13

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden



Shobana Selvarajah



Maria Wideroth



Lars Mårtensson



Dennis Söderlund

Innehållsförteckning

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden, org.nr. 769638-8615, som registrerats hos Bolagsverket 2020-07-20, har enligt stadgarna, registrerade 2020-09-29, 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 Q4 2022 och tillträde beräknas ske från och med Q4 2022 - Q1 2023.

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 kostnadskalkyl 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

Fastighetsinformation:

Fastighetsbeteckning:	Stockholm, Coimbra 1	
Adress:	Hus 1: Emmy Rappes gata 2-4, 113 65 Stockholm Hus 2: Anna Steckséns gata, 113 65 Stockholm (preliminära adresser)	
Fastighetens areal:	1 080	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 5 566	kvm
Lokalarea:	ca 389	kvm
Antal bostadslägenheter:	135	st
Antal lokaler:	5	st
Byggnadsår:	2023	
Husets utformning:	Två flerbostadshus om 51 st respektive 84 st bostadslägenheter, samt 5 st lokaler och källare.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Bibehållande av gatanläggning, officiälservitut: last
- 2) Belysning och skyltar, officiälservitut: last
- 3) Lastnedföring (kv Coimbra), officiälservitut: förmån
- 4) Bärande konstruktion, officiälservitut: förmån
- 5) Bärande konstruktion, officiälservitut: förmån
- 6) Tätskikt, officiälservitut: last
- 7) Inspektion tunneltak, officiälservitut: last

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar avseende bland annat ändamål cykelrum.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Det västra flerbostadshuset utförs i tio våningar över mark, exkl underliggande källarvåning. Det östra flerbostadshuset utförs i tretton våningar över mark exkl underliggande källarvåning.
Källare och vind:	Källare med teknikrum och lägenhetsförråd. Vind förekommer ej.
Grundläggning:	Grundläggning på balkkonstruktion i betong som står på motorvägstunnlar.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Matt anodiserad aluminium och glas.
Tak:	Låglutande tak med tätskikt/matta och ytskikt med sedum, grus, trall mm.
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:	Kommunalt.
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.
Hiss:	Två hissar per hus.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:	
Sopphantering:	För Hagastaden gemensam sopsug med nedkast på innergård.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja, finns med ingång från gata. Möjlighet till cykelförvaring på gård.
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.

Beskrivning av bostadslägenheter:

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

Beskrivning av lokaler:

Lokal:	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. Framtida hyresgäst Anpassning utförs i hyresgästens regi. Respektive lokal ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.
--------	--

Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

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 tidpunkten för förvärvet kommer vara ägare till fastigheten Stockholm Coimbra 1. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer sedan 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 uppföra två flerbostadshus med totalt 135 st bostadsrättslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt, samt fem st lokaler, som ska upplåtas med hyresrätt, och en innergård jämte källare under byggnaderna.

Föreningen har erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	640 958 800	
Summa beräknad anskaffningskostnad	640 958 800	115 156
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	545 000 000	97 916
Lån	95 958 800	17 240
Summa finansiering	640 958 800	115 156

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 163 500 000 kronor.

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

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om ca 0,95 %, 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 genomsnittliga ränta har i denna kalkyl uppskattats till 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 lån. Likviditets-/räntereserv enligt ovan möjliggör dock amortering om ytterligare ca 1,85 %.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	31 986 267	1 år	2,8%	895 615
Lån 2	31 986 267	3 år	2,8%	895 615
Lån 3	31 986 266	5 år	2,8%	895 615
Summa	95 958 800			2 686 846
Räntekostnad, år 1				2 686 846
Amortering, år 1				479 794
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 166 640

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt 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

178 650

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:	300 375 000
Avskrivningsbelopp:	3 003 750

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, exklusive kostnad för tappvarmvatten, hushållsel och bredband/TV avseende bostäder samt tappvarmvatten och verksamhetsel avseende lokaler	1 683 700
Summa driftskostnader för tappvarmvatten, hushållsel och bredband/TV avseende bostäder	992 500
Summa driftskostnader för tappvarmvatten och verksamhetsel avseende lokaler	57 500
Summa driftskostnader totalt	2 733 700

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	ca 2 500 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.

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

- Hemförsäkring, beräknad årlig driftkostnad ca 2 200 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	156 000 000
byggnad bostäder	162 000 000
mark lokaler	5 200 000
byggnad lokaler	10 000 000
Summa	333 200 000

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	152 000
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	152 000

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **6 230 990**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund bostäder	3 916 740
Årsavgifter hushållsel bostäder ¹⁾	435 000
Årsavgift tappvarmvatten bostäder ¹⁾	220 000
Årsavgifter bredband/TV bostäder ²⁾	337 500
Hysesintäkter lokaler inkl prel fastighetsskatt	1 264 250
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler ³⁾	21 250
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler ³⁾	36 250

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 TV/bredband av respektive bostadsrättshavare efter en fast årsavgift om ca 2 500 kr.

3) Föreningen kommer preliminärt att ingå separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten och verksamhetsel med kommande hyresgäster i lokaler.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **6 230 990**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund bostäder	3 916 740	704
Årsavgifter hushållsel bostäder	435 000	
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	220 000	
Årsavgifter bredband/TV bostäder	337 500	
Hysesintäkter lokaler inkl prel fastighetsskatt	1 264 250	
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler	21 250	
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler	36 250	
Summa intäkter	6 230 990	
Driftskostnader	2 733 700	491
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	152 000	
Avskrivningar	3 003 750	540
Räntekostnader	2 686 846	
Summa kostnader	8 576 296	
Årets resultat	-2 345 306	
Avsättning underhållsfond	178 650	32
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	6 230 990	
Summa kostnader	-8 576 296	
Återföring avskrivningar	3 003 750	
Kassaflöde från löpande drift	658 444	118
Amorteringar	-479 794	86
Summa kassaflöde ²⁾	178 650	32

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

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift grund %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ²⁾	Årsavgift varmvatten ²⁾	Årsavgift bredband ³⁾
Summa	5 566	381 500 000	163 500 000	545 000 000	100%	3 916 740	326 395	435 000	220 000	337 500

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 163 500 000 kronor.

2) 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.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende TV/bredband av respektive bostadsrättshavare efter en fast årsavgift om ca 2 500 kr.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund bostäder ¹⁾	3 916 740	3 995 075	4 074 976	4 156 476	4 239 605	4 324 397	4 774 484	5 271 416
Årsavgifter hushållsel bostäder	435 000	443 700	452 574	461 625	470 858	480 275	530 263	585 453
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	268 179	296 091
Årsavgifter bredband/TV bostäder	337 500	344 250	351 135	358 158	365 321	372 627	411 411	454 231
Hysesintäkter lokaler inkl prel fastighetsskatt	1 264 250	1 289 535	1 315 326	1 341 632	1 368 465	1 395 834	1 541 114	1 701 514
Hysesintäkt tappvarmvatten lokaler	21 250	21 675	22 109	22 551	23 002	23 462	25 904	28 600
Hysesintäkt verksamhetsel lokaler	36 250	36 975	37 715	38 469	39 238	40 023	44 189	48 788
Summa intäkter	6 230 990	6 355 610	6 482 722	6 612 376	6 744 624	6 879 516	7 595 542	8 386 092
Driftskostnader	2 733 700	2 788 374	2 844 141	2 901 024	2 959 045	3 018 226	3 332 365	3 679 200
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	259 638
Fastighetskatt lokaler	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	185 287	204 572
Avskrivningar	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750
Räntekostnader	2 686 846	2 673 412	2 659 978	2 646 544	2 633 109	2 619 675	2 552 504	2 485 333
Summa kostnader	8 576 296	8 620 576	8 666 010	8 712 622	8 760 434	8 809 471	9 073 906	9 632 493
Årets resultat	-2 345 306	-2 264 966	-2 183 288	-2 100 245	-2 015 810	-1 929 955	-1 478 364	-1 246 401
Avsättning underhållsfond	178 650	178 650	178 650	178 650	178 650	178 650	178 650	178 650
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	6 230 990	6 355 610	6 482 722	6 612 376	6 744 624	6 879 516	7 595 542	8 386 092
Summa kostnader	-8 576 296	-8 620 576	-8 666 010	-8 712 622	-8 760 434	-8 809 471	-9 073 906	-9 632 493
Återföring avskrivningar	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750	3 003 750
Kassaflöde från löpande drift	658 444	738 784	820 462	903 505	987 940	1 073 795	1 525 386	1 757 349
Amorteringar	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794
Summa kassaflöde	178 650	258 990	340 668	423 711	508 146	594 001	1 045 592	1 277 555
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	178 650	437 639	778 307	1 202 018	1 710 164	5 568 129	11 762 483
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 182 400	3 182 400	3 182 400	3 182 400	3 182 400	3 182 400	3 182 400	3 182 400
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	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)	5 566	5 566	5 566	5 566	5 566	5 566	5 566	5 566

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). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 909 240	5 007 425	5 107 573	5 209 725	5 313 919	5 420 198	5 984 336	6 607 191
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	882	900	918	936	955	974	1 075	1 187
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 868 828	5 962 215	6 057 565	6 154 919	6 254 315	6 355 796	6 895 945	7 494 810
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 054	1 071	1 088	1 106	1 124	1 142	1 239	1 347
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	172	172	171	170	169	168	164	159
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 828 416	6 917 005	7 007 558	7 100 113	7 194 712	7 291 394	7 807 553	8 382 428
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 227	1 243	1 259	1 276	1 293	1 310	1 403	1 506
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	345	343	341	340	338	336	328	319
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 909 240	5 023 064	5 139 634	5 259 019	5 381 289	5 506 517	6 179 708	6 979 820
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	882	902	923	945	967	989	1 110	1 254
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	35	67
Nettoutbetalningar +/-	0	15 640	32 061	49 294	67 370	86 320	195 372	372 629
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	4 909 240	5 038 704	5 172 008	5 309 280	5 450 650	5 596 255	6 392 918	7 406 696
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	882	905	929	954	979	1 005	1 149	1 331
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	73	144
Nettoutbetalningar +/-	0	31 279	64 435	99 555	136 731	176 057	408 582	799 506

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2, org.nr. 769638-8615, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har 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 kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede 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.

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 upprättas av styrelsen.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 13 oktober 2020



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 13 oktober 2020



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Brf Kvartetten 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2020-09-29
- Stadgar, 2020-09-29
- FDS-utdrag Stockholm Coimbra 1, 2020-09-30
- Offert, SBAB, 2020-09-24
- Specifikation driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-10-12
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
- Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad
- Beslut bygglov, Stockholms Stadsbyggnadsnämnd, 2018-07-18
- Projekt-, material- och kulörbeskrivning, 2018-02-09
- Ritningar, 2018-02-09
- Detaljplan, 2011-04-07
- Planbeskrivning, 2010-02-02
- Genomförandebeskrivning, 2010-02-02
- Exploateringsavtal, Stockholms Stad, 2018-06-29
- Lägenhetsförteckning, odaterad
- Prisutveckling, Svensk Mäklarstatistik, 2020-10-08

