

Bostadsrättsföreningen Tetris
Stockholms kommun
769635-8915

EKONOMISK PLAN

2019-08-21

2019082800574

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-8
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 9
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 10
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 10 - 11
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 11-13
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 14
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16	SID 15
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 16
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 17
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tetris med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Skottåret 4 belägen i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2019.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 2 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2018-12-05, reviderat 2019-08-15, på köp av fastigheten Skottåret 4, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XVI AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Markens värde har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (25 827 000 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 5 682 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SEB.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har för avsikt att ansöka om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Skottåret 4	4 333 m ²
Summa	4 333 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits 2018-07-03.

ADRESS: Tisdagsvägen 9-11 och 12-14
Stockholms kommun

FASTIGHETERNA OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheterna pågår nybyggnation av tre flerbostadshus innehållande 100 lägenheter med underliggande garage samt omgivande finplanerad mark.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 4 164 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

LÄGENHETSFÖRRÅD

Belägna i källarplan.

BILPARKERING

27 garageplatser och 3 markparkeringsplatser.

SERVITUT. SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH G:A

Föreningen kan komma att vara med i erforderliga gemensamhetsanläggningar som omfattar tex sopsug, kulvert, dagvattensystem och vägar etc. Servitut finns för gångväg som belastar fastigheten.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK**Ytbeläggningar gemensam gård**

Plattläggning vid entréer samt uteplatser

Gräsytor, planteringsytor och ytor för samvaro

Gångar på gården

Nivåskillnader tas upp med murar, slänter och planteringar.

Utrustning

Mindre lekplats med sandlåda

Grillplats med bänkar och bord

Cykelställ

GRUNDKONSTRUKTION

Betongplatta delvis på plintar/ pålar / packad fyllning.

STOMME

Bärande ytterväggar av betong
Lägenhetsskiljande väggar av betong.

Rumshöjd ca 2600 mm i lägenheter. Lokalt 2300 mm i hall och wc.

Takkonstruktion

Bärande takkonstruktion av trä

Balkonger

Prefabricerade balkonger av betong.

Trapphus

Betongtrappor och vilplan beklädda med klinker eller terrazzo.
Trappplan beklädda med klinker eller terrazzo

STOMKOMPLETTERING

Fasadbeklädnad

Matrisgjuten. målad betong

Fönster, Fönsterdörrar

Fönster av trä med aluminiumbeklädnad
Sidohängda inåtgående alternativt fasta, fabriksmålade.

Fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad
Utåtgående alternativt inåtgående fabriksmålade.

Låsbara fönster och fönsterdörrar på entréplan.

Entrépartier, ytterdörrar

Entréparti av ek.

Fasadkompletteringar

Plåtarbeten i lackerad plåt.
Balkongräcken i plattstål, målat

Yttertak

Isolerad träkonstruktion.
Taktäckning av släta tegelpannor
Hängrännor och stuprör av lackerad plåt.

INREDNING

Lätta innerväggar

Enkelgips på stålreglar.

Undertak

I trapphus enligt ställda ljudkrav.

Innerdörrar

Vita släta.

Tamburdörrar

Säkerhetsdörr klass 2.

Tittöga.

Mekanisk dörrklocka.

Låscylinder med serviceläge.

Kök

Kökssnickerier Skåphöjd 2250, takinklädnad.

Lucka vit

Handtag

Väggskåp med dämpning

Fullutdragslådor med dämpning på bänkskåp.

Besticklåda 1 st förses med barnsäkerhetsbeslag.

Diskbänk

Bänkskiva laminat 30 mm

Skåp över kyl och frys upp till takanslutning.

Diskbänkskåp med standardluckor, bottenskydd av aluminium samt tätningssats och genomföring för diskmaskin.

Kärl för sopsortering. Skåpet förses med barnsäkerhetsbeslag.

Spiskåpa med lucka.

Kyl och frys respektive kombinerad kyl/frys i omfattning enligt planritning.

Induktionshäll.

Inbyggnadsugn under häll.

Mikro i överskåp.

Golvstående diskmaskin.

Garderober och linneskåp i omfattning enligt planritning.

Skjutdörrsgarderober i omfattning och med inredning enligt planritning.

Städskåpsinredning för städ och låsbar medicinlåda i omfattning enligt planritning.

WC / Duschinredning

Väggmonterat tvättställ.

Spegelskåp

Duschstång

Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin i omfattning enligt planritning.

Bänkskiva laminat med rak kant 30 mm ovan TM och TT/kombimaskin.

Golvstående wc-stol.

Handdukshållare 4-krok krom.

Toalettpappershållare krom.

Fönsterbänkar

Natursten i fönsternisch.

Golv

Ekparkett 3-stav 15 mm mattlack. Eklackerade furusocklar.

Lister

Eklackerad furusockel 12x56 mm i lägenheter samt allmänna utrymmen.

Dörrfoder i lägenheter ska vara fabriksmålad vit 12x56 mm.

Foder i badrummets insida utförs med klackfoder.

Tröskelplattor i ek.

INSTALLATIONER

VVS-Installationer

Värme, varmvatten

Vattenburen värme via radiatorer i fönsterbröstningar.

Kallvatten

Inkommande kallvatten via vattenmätare i undercentral.

Utrustning

Köksblandare med diskmaskinsavstängare.

Tvättställsblandare

Duschblandare duschpaket cc 160.

Energiåtervinning

Till- & -frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX).

Ventilation

Frånluftsventilation i badrum, kök och wc.

Tilluft i sovrum, vardagsrum

Fläktrum på vind.

Ventilation av garage med fläktrum i källare/garage.

El

Undermätare för varje lägenhet, föreningen har ett gemensamt abonnemang.

Gruppcentral i lägenhet, med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Förberett för handdukstork i badrum.

Batteridriven brandvarnare

Armaturer

Bänkbelysning kök

Plafond badrum/WC

Telefoni och data

Enkelt IT-uttag i kök, vardagsrum och sovrum.

Hiss

Hissar utan hissmaskinrum.

RUMSBESKRIVNING

Allmänna utrymmen

TRAPPHUS ENTRÉPLAN

Golv: Natursten/klinker

Sockel: Lika golv

Vägg: Målat

Tak: Målat /undertak

Övrigt: Namntavla

Postfack

Nedsänkt dörmatta

Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

Golv: Klinker el. terazzo
Sockel: Klinker el terazzo
Vägg: Målad
Tak: Målat/undertak
Övrigt: Tidningshållare
Belysningsarmaturer

FÖRRÅD

Golv: Stålglättad betong, dammbindning
Vägg: Målat
Tak: Målat
Övrigt: Troax-nätburar

CYKELFÖRRÅD:

Golv: Stålglättad betong, dammbindning
Vägg: Målat
Tak: Målat
Övrigt:

GARAGE

Golv: Stålglättad betong, dammbindning
Vägg: Målat
Tak: Målat alt undertak
Övrigt: Målade platsmarkeringar

Bostaden**HALL**

Golv: Ekparkett
Sockel: Ekklaserad furu
Vägg: Målad
Tak: Målat/grängat
Övrigt: Garderober enligt ritning
Kapphylla enligt ritning

KÖK

Golv: Ekparkett
Sockel: Ekklaserad furu
Vägg: Målad
Kakel ovan arbetsbänk
Tak: Målat / grängat
Övrigt: Skåpssnickerier enligt ritning
Diskbänk i rostfritt stål.
Bänkskiva av laminat.
Kyl och frys alt komb kyl/frys
Induktionshäll
Inbyggnadsugn under häll
Micro i överskåp
Diskmaskin
Spiskåpa med belysning
Fönsterbänk av natursten

VARDAGSRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Ekklaserad furu
Vägg: Målad
Tak: Målat / grängat
Övrigt: Fönsterbänk av natursten

WC / DUSCH

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Målat / grängat
Övrigt: Kommod
Spegel med belysning
Rak skärmvägg med duschdraperistång
Toalettappershållare
Handdukskrokar
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
Bänkskiva över TM, TT
Väggskap enl ritning
Plafond

SOVRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Ekklaserad furu
Vägg: Målad
Tak: Målat / grängat
Övrigt: Garderober enligt ritning

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	219 245 000
Inkråmsöverlåtelseavtal mark	42 173 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	25 827 000
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	287 345 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	76 555 000
Varav taxeringsvärde för mark beräknas till	14 800 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	1 755 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ²	BINDNINGSTID ²	BELOPP	OFFERERAD RÄNTA		AMORTERING	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
			2019-08-20	BERÄKNAD RÄNTA			
Lån 1	5 år	19208333	1,01%	3,50%	0	672 292	672 292
Lån 2	2 år	19208333	0,96%	3,20%	0	614 667	614 667
Lån 3	3 mån	19208333	1,10%	2,30%	288125	441 792	729 917
SUMMA		57 625 000	Snittränta 1,02%	3,00%	288125	1 728 750	2 016 875
Insatser		227 520 000					
Upplåtelseavgifter		0					
Investeringsmoms		2 200 000					
SUMMA INSATSER, LÅN MM		287 345 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	1 728 750
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	166 560
Driftskostnader ¹ (se specifikation)	1 263 000
Oförutsedda kostnader	293 776
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	17 550
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	1 740 886
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	3 469 636

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 137 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen.

Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas.

Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 219 245 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

201908280584

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	400 000	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	100 000	
Kallvatten/Avlopp	65 000	
Hushållsavfall (sopsug)	64 000	
Källsortering	0	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	50 000	
Trappstädning	75 000	
Vinterunderhåll	30 000	
Kabel-TV/Internet	0	
Teknisk skötsel	70 000	
Serviceavtal Hiss	20 000	
Serviceavtal Jour	14 000	
Fastighetsförsäkring	120 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	25 000	
Styrelsearvoden	70 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode	110 000	
	<u>1 263 000</u>	1 263 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	17 550	
Inkomstskatt	0	
	<u>17 550</u>	17 550
	SUMMA KOSTNADER	1 280 550

⁴ Kostnader för hushållsel samt kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 350 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 143 836 kr
Garage	27 platser * 950 hyra/månad	307 800 kr
Markparkering	3 platser * 500 hyra/månad	18 000 kr
SUMMA INTÄKTER		3 469 636 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

100

2019082800585

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Beläning per lgh enl andelstal
11-1001	2	50	1,1249	2 450 000	2 450 000	35 364	2 947	648 224
11-1002	1	27	0,7934	1 515 000	1 515 000	24 943	2 079	457 197
11-1003	1	27	0,7934	1 505 000	1 505 000	24 943	2 079	457 197
11-1004	1	27	0,7934	1 495 000	1 495 000	24 943	2 079	457 197
11-1005	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
11-1101	2	52	1,1486	2 450 000	2 450 000	36 109	3 009	661 881
11-1102	1	27	0,7934	1 590 000	1 590 000	24 943	2 079	457 197
11-1103	1	27	0,7934	1 580 000	1 580 000	24 943	2 079	457 197
11-1104	1	27	0,7934	1 570 000	1 570 000	24 943	2 079	457 197
11-1105	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
11-1201	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
11-1202	1	27	0,7934	1 665 000	1 665 000	24 943	2 079	457 197
11-1203	1	27	0,7934	1 655 000	1 655 000	24 943	2 079	457 197
11-1204	1	27	0,7934	1 645 000	1 645 000	24 943	2 079	457 197
11-1205	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
11-1301	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
11-1302	1	35	0,8881	2 295 000	2 295 000	27 920	2 327	511 768
11-1303	1	35	0,8881	2 285 000	2 285 000	27 920	2 327	511 768
11-1304	1	35	0,8881	2 275 000	2 275 000	27 920	2 327	511 768
11-1305	2	76	1,4328	3 195 000	3 195 000	45 044	3 754	825 651
12-1001	4	78	1,5631	3 495 000	3 495 000	49 141	4 095	900 736
12-1002	1	27	0,7934	1 545 000	1 545 000	24 943	2 079	457 197
12-1003	1	27	0,7934	1 535 000	1 535 000	24 943	2 079	457 197
12-1004	1	27	0,7934	1 525 000	1 525 000	24 943	2 079	457 197
12-1005	2	50	1,1249	2 450 000	2 450 000	35 364	2 947	648 224
12-1101	4	78	1,5631	3 495 000	3 495 000	49 141	4 095	900 736
12-1102	1	27	0,7934	1 620 000	1 620 000	24 943	2 079	457 197
12-1103	1	27	0,7934	1 610 000	1 610 000	24 943	2 079	457 197
12-1104	1	27	0,7934	1 600 000	1 600 000	24 943	2 079	457 197
12-1105	2	52	1,1486	2 450 000	2 450 000	36 109	3 009	661 881
12-1201	4	78	1,5631	3 595 000	3 595 000	49 141	4 095	900 736
12-1202	1	27	0,7934	1 695 000	1 695 000	24 943	2 079	457 197
12-1203	1	27	0,7934	1 685 000	1 685 000	24 943	2 079	457 197
12-1204	1	27	0,7934	1 675 000	1 675 000	24 943	2 079	457 197
12-1205	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
12-1301	2	76	1,4328	3 195 000	3 195 000	45 044	3 754	825 651
12-1302	1	35	0,8881	2 325 000	2 325 000	27 920	2 327	511 768
12-1303	1	35	0,8881	2 315 000	2 315 000	27 920	2 327	511 768
12-1304	1	35	0,8881	2 305 000	2 305 000	27 920	2 327	511 768
12-1305	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
21-1001	4	78	1,5631	3 695 000	3 695 000	49 141	4 095	900 736
21-1002	1	27	0,7934	1 645 000	1 645 000	24 943	2 079	457 197
21-1003	1	27	0,7934	1 635 000	1 635 000	24 943	2 079	457 197
21-1004	1	27	0,7934	1 625 000	1 625 000	24 943	2 079	457 197
21-1005	2	50	1,1249	2 550 000	2 550 000	35 364	2 947	648 224
21-1101	4	78	1,5631	3 695 000	3 695 000	49 141	4 095	900 736
21-1102	1	27	0,7934	1 720 000	1 720 000	24 943	2 079	457 197
21-1103	1	27	0,7934	1 710 000	1 710 000	24 943	2 079	457 197
21-1104	1	27	0,7934	1 700 000	1 700 000	24 943	2 079	457 197
21-1105	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
21-1201	4	78	1,5631	3 795 000	3 795 000	49 141	4 095	900 736
21-1202	1	27	0,7934	1 795 000	1 795 000	24 943	2 079	457 197
21-1203	1	27	0,7934	1 785 000	1 785 000	24 943	2 079	457 197
21-1204	1	27	0,7934	1 775 000	1 775 000	24 943	2 079	457 197
21-1205	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
21-1301	2	76	1,4328	3 395 000	3 395 000	45 044	3 754	825 651
21-1302	1	35	0,8881	2 375 000	2 375 000	27 920	2 327	511 768
21-1303	1	35	0,8881	2 365 000	2 365 000	27 920	2 327	511 768

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
21-1304	1	35	0,8881	2 355 000	2 355 000	27 920	2 327	511 768
21-1305	2	52	1,1486	2 750 000	2 750 000	36 109	3 009	661 881
31-1001	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
31-1002	1	27	0,7934	1 565 000	1 565 000	24 943	2 079	457 197
31-1003	1	27	0,7934	1 555 000	1 555 000	24 943	2 079	457 197
31-1004	1	27	0,7934	1 545 000	1 545 000	24 943	2 079	457 197
31-1005	2	50	1,1249	2 350 000	2 350 000	35 364	2 947	648 224
31-1101	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
31-1102	1	27	0,7934	1 640 000	1 640 000	24 943	2 079	457 197
31-1103	1	27	0,7934	1 630 000	1 630 000	24 943	2 079	457 197
31-1104	1	27	0,7934	1 620 000	1 620 000	24 943	2 079	457 197
31-1105	2	52	1,1486	2 350 000	2 350 000	36 109	3 009	661 881
31-1201	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
31-1202	1	27	0,7934	1 715 000	1 715 000	24 943	2 079	457 197
31-1203	1	27	0,7934	1 705 000	1 705 000	24 943	2 079	457 197
31-1204	1	27	0,7934	1 695 000	1 695 000	24 943	2 079	457 197
31-1205	2	52	1,1486	2 450 000	2 450 000	36 109	3 009	661 881
31-1301	2	75	1,4210	3 595 000	3 595 000	44 673	3 723	818 851
31-1302	1	35	0,8881	2 375 000	2 375 000	27 920	2 327	511 768
31-1303	1	35	0,8881	2 365 000	2 365 000	27 920	2 327	511 768
31-1304	1	35	0,8881	2 355 000	2 355 000	27 920	2 327	511 768
31-1305	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
32-1001	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
32-1002	1	27	0,7934	1 745 000	1 745 000	24 943	2 079	457 197
32-1003	1	27	0,7934	1 755 000	1 755 000	24 943	2 079	457 197
32-1004	1	27	0,7934	1 765 000	1 765 000	24 943	2 079	457 197
32-1005	4	78	1,5631	3 795 000	3 795 000	49 141	4 095	900 736
32-1101	2	52	1,1486	2 550 000	2 550 000	36 109	3 009	661 881
32-1102	1	27	0,7934	1 820 000	1 820 000	24 943	2 079	457 197
32-1103	1	27	0,7934	1 830 000	1 830 000	24 943	2 079	457 197
32-1104	1	27	0,7934	1 840 000	1 840 000	24 943	2 079	457 197
32-1105	4	78	1,5631	3 750 000	3 750 000	49 141	4 095	900 736
32-1201	2	52	1,1486	2 650 000	2 650 000	36 109	3 009	661 881
32-1202	1	27	0,7934	1 895 000	1 895 000	24 943	2 079	457 197
32-1203	1	27	0,7934	1 905 000	1 905 000	24 943	2 079	457 197
32-1204	1	27	0,7934	1 915 000	1 915 000	24 943	2 079	457 197
32-1205	4	78	1,5631	3 795 000	3 795 000	49 141	4 095	900 736
32-1301	2	52	1,1486	2 750 000	2 750 000	36 109	3 009	661 881
32-1302	1	35	0,8881	2 525 000	2 525 000	27 920	2 327	511 768
32-1303	1	35	0,8881	2 535 000	2 535 000	27 920	2 327	511 768
32-1304	1	35	0,8881	2 545 000	2 545 000	27 920	2 327	511 768
32-1305	2	75	1,4210	3 795 000	3 795 000	44 673	3 723	818 851
Differens			-0,0016					-922
SUMMA	100	4 164	100,0000	227 520 000	227 520 000	3 143 836		57 625 000

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 40 kr * 4 164 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	166 560	166 560
2	3,7840%	167 393	333 953
3	3,8029%	168 230	502 183
4	3,8219%	169 071	671 253
5	3,8411%	169 916	841 170
6	3,8603%	170 766	1 011 936
7	3,8796%	171 620	1 183 555
8	3,8990%	172 478	1 356 033
9	3,9185%	173 340	1 529 373
10	3,9380%	174 207	1 703 580
11	3,9577%	175 078	1 878 658
12	3,9775%	175 953	2 054 611
13	3,9974%	176 833	2 231 444
14	4,0174%	177 717	2 409 162
15	4,0375%	178 606	2 587 767
16	4,0577%	179 499	2 767 266
17	4,0780%	180 396	2 947 663
18	4,0984%	181 298	3 128 961
19	4,1188%	182 205	3 311 166
20	4,1394%	183 116	3 494 281
21	4,1601%	184 031	3 678 313
22	4,1809%	184 952	3 863 264
23	4,2018%	185 876	4 049 141
24	4,2229%	186 806	4 235 946
25	4,2440%	187 740	4 423 686
SUMMA	100,00%	4 423 686	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOŚ ÅR 1 - 16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	TETRIS	769635-8915										
Antagna parametrar;	<i>Kapitalkostnader</i>	År 1-3	År 4-16	<i>Taxering</i>					<i>Kommunal avgift bostäder *)</i>			
	<i>Ränta lån (snitt)</i>	3,00%	3,78%	<i>Beräknad taxering bostäder</i>	74 800 000 kr				<i>Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus</i>	1 337 kr		
	<i>Ränta på kassan</i>	0,25%	0,25%	<i>Beräknad taxering lokaler</i>	1 755 000 kr				<i>Kommunal avgift småhus</i>	7 812 kr		
	<i>Driftskostnadsutveckling</i>	2,00%	2,00%						<i>Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15</i>			
	<i>Avgiftshöjning bostäder</i>	2,00%	2,00%	<i>Skattesats lokaler</i>	1 %				<i>Från år 16 utgår hel avgift.</i>			
				<i>Beräknad fastighetskatt lokaler</i>	17 550 kr				<i>*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)</i>			

Likviditetsplan År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter *)	3 143 836	3 206 713	3 270 847	3 336 264	3 402 989	3 471 049	3 540 470	3 611 279	3 683 505	3 757 175	3 832 319	4 231 189
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	307 800	384 750	384 750
Markparkering	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Övriga ränteintäkter	0	681	1 228	1 893	2 465	2 948	3 347	3 665	3 906	4 074	4 242	8 211
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 569 636	3 533 193	3 597 875	3 663 956	3 731 254	3 799 797	3 869 617	3 940 744	4 013 211	4 087 049	4 239 311	4 642 150
Utbetalning												
Räntekostnad	1 728 750	1 720 106	1 711 463	1 787 960	1 863 593	1 938 361	2 012 265	2 085 305	2 157 480	2 201 275	2 189 750	2 132 125
Drift	1 263 000	1 288 260	1 314 025	1 340 306	1 367 112	1 394 454	1 422 343	1 450 790	1 479 806	1 509 402	1 539 590	1 699 832
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	179 940
Fastighetskatt lokaler/garage	17 550	17 901	18 259	18 624	18 997	19 377	19 764	20 159	20 563	20 974	21 393	23 620
Amortering lån	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	288 125	510 393
Summa utbetalningar	3 297 425	3 314 392	3 331 872	3 435 015	3 537 826	3 640 317	3 742 497	3 844 379	3 945 973	4 019 776	4 038 858	4 545 910
KASSA ACKUMULERAD	272 211	491 012	757 015	985 957	1 179 385	1 338 866	1 465 985	1 562 351	1 629 588	1 696 861	1 897 314	3 380 518
KASSA/ÅR	272 211	218 801	266 003	228 942	193 428	159 481	127 120	96 365	67 237	67 273	200 452	96 240
Lån	57 625 000	57 336 875	57 048 750	56 760 625	56 472 500	56 184 375	55 896 250	55 608 125	55 320 000	55 031 875	54 743 750	53 303 125
Avgifter per m2	755	770	786	801	817	834	850	867	885	902	920	1 016
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	52	53	55	56	57	58	59	60	61	63	69
Avskrivning **)	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042	1 827 042
Årets resultat efter avskrivning	-1 533 266	-1 487 508	-1 441 144	-1 479 046	-1 515 405	-1 550 202	-1 583 417	-1 615 029	-1 645 019	-1 645 850	-1 513 542	-1 399 907
Årets reservering till yttre fond	-166 560	-167 393	-168 230	-169 071	-169 916	-170 766	-171 620	-172 478	-173 340	-174 207	-175 078	-179 499
Yttre fond (ackumulerat)	166 560	333 953	502 183	671 253	841 170	1 011 936	1 183 555	1 356 033	1 529 373	1 703 580	1 878 658	2 767 266
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 533 266	-3 188 167	-4 797 540	-6 445 657	-8 130 978	-9 851 946	-11 606 982	-13 394 489	-15 212 848	-17 032 906	-18 721 526	-26 487 853

*) Årsavgiften kan komma att behöva höjas år 16 för att avsättningen skall täckas till fullo.

**) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

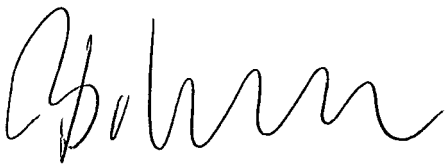
2019082800589

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	3 143 836 (755)	3 206 713 (770)	3 270 847 (786)	3 336 264 (801)	3 402 989 (817)	3 471 049 (834)	3 832 319 (920)	4 231 189 (1 016)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 720 086 (893)	3 780 081 (908)	3 841 334 (923)	3 903 870 (938)	3 967 714 (953)	4 032 893 (969)	4 379 756 (1 052)	4 764 221 (1 144)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	4 296 336 (1 032)	4 353 450 (1 045)	4 411 822 (1 060)	4 471 476 (1 074)	4 532 439 (1 088)	4 594 736 (1 103)	4 927 194 (1 183)	5 297 252 (1 272)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 567 586 (617)	2 633 344 (632)	2 700 359 (649)	2 768 658 (665)	2 838 264 (682)	2 909 205 (699)	3 284 881 (789)	3 698 158 (888)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 156 466 (758)	3 219 595 (773)	3 283 987 (789)	3 349 667 (804)	3 416 660 (821)	3 484 994 (837)	3 847 714 (924)	4 248 188 (1 020)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	3 169 096 (761)	3 245 361 (779)	3 323 537 (798)	3 403 675 (817)	3 485 825 (837)	3 570 041 (857)	4 024 042 (966)	4 538 425 (1 090)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	3 181 726 (764)	3 271 378 (786)	3 363 864 (808)	3 459 283 (831)	3 557 735 (854)	3 659 327 (879)	4 218 364 (1 013)	4 874 187 (1 171)
Nyckeltal (snitt) per m ² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	69 007 kr							
Insats	54 640 kr							
Upplåtelseavgift	0 kr							
Lån	13 839 kr							
Årsavgifter	755 kr							
Drift	303 kr							
Belåningsgrad	20,1 %							
Amortering	69,19 kr							
Avsättning yttre fond	40 kr							
Avskrivning	439 kr							
Kassaflöde	65 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	101 kr							

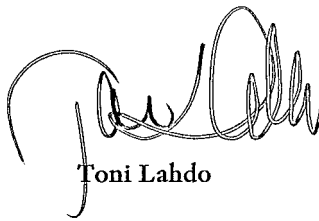
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Udermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

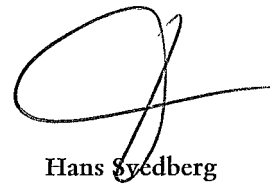
2019-08-21



Bo Jacobsson



Toni Lahdo



Hans Syedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tetris, Stockholms kommun, med org.nr 769635-8915, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. 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, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 100 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

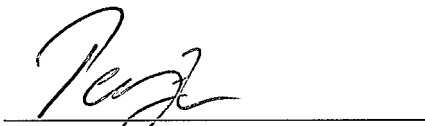
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-08-23



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-08-21

Stadgar för Brf Tetris registrerade 2018-09-20

Registreringsbevis för Brf Tetris

Bygglov för fastigheten Skottåret 4 dat. 2018-07-03

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 100 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Skottåret 4, Stockholms kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Tetris dat. 2019-08-15

Köpebrev gällande fastigheten Skottåret 4, Stockholms kommun, tecknat mellan Stockholms kommun och Besqab Bostadsmark XVI AB dat. 2018-03-15

Aktieöverlåtelseavtal mellan Besqab Holding XI AB och Brf Tetris avseende samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XVI AB dat. 2018-06-05

Inkrämsöverlåtelseavtal tecknat mellan Besqab Bostadsmark XVI AB och Brf Tetris dat. 2018-06-07

Transportköp av fastigheten Skottåret 4 till Brf Tetris, dat. 2018-06-07

Offert för finansieringen av Brf Tetris dat. 2018-06-11

E-post från banken med uppdaterade räntor, dat. 2019-08-20

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

