

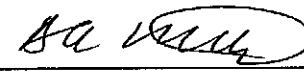

**EKONOMISK PLAN**

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDAREN 5****UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 19 januari 2018

Styrelsen i Brf Riddaren 5

  
Lars Björk  
Bo Leijon  
Anders Morast

## INDEX

-	UNDERSKRIFTER.....	1
-	INDEX OCH BILAGOR .....	2
1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	3
3.	KOSTNADER OCH FINANSIERING.....	6
4.	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER .....	7
5.	NYCKELTAL .....	9
6.	LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	10
7.	BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	12

## BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Intyg

*A* *ME*  
*Qm*

2018013004104

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Riddaren 5, org.nr. 769632-1350, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 23 april 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i Föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har av Riddarop Holding 2 AB, org.nr. 556923-9576, ("Säljaren") förvärvat aktierna i Fastighets AB Riddaren 5, org.nr. 556890-0525, ("Bolaget") som i sin tur ägde fastigheten Stockholm Riddaren 5 ("Fastigheten"). Föreningen har således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även kommit i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten har sedan överlåtits från Bolaget (vilket kommer att likvideras) till Föreningen, vilket skedde genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens taxeringsvärde. Vid denna typ av förvärv uppstår en s.k. latent skatteskuld vilken kan komma att realiseras vid en eventuell framtida försäljning av Fastigheten eller vid likvidation av Föreningen.

På Fastigheten finns en (1) byggnad som konverteras från skola och kansli/administrativ del till flerbostadshus. I Föreningens regi pågår till- och ombyggnation, genom totalentreprenad, på Fastigheten som beräknas bli klar under andra kvartalet 2018. Byggnaden kommer i färdigställt skick att innehålla totalt 49 bostadsrättslägenheter och viss lokalyta i två (2) plan som upplåts med hyresrätt. Förhandsavtal finns tecknade för 43 av dessa lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i januari 2018, medan tillträde beräknas ske under juni 2018. Bostadsrätterna upplåts för bostadsändamål. Föreningen kommer att vara ett äkta privatbostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Oscar Properties Holding AB, org.nr. 556870-4521, ("Garantigivaren") i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Riddaren 5<sup>1</sup>

Adress: Nybrogatan 19 och 21

Kommun: Stockholm

<sup>1</sup> Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, [Bilaga 1](#).

2018013004105

Markareal:	2 137 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt
Bostadsarea (BOA):	ca 4 490 kvm
Biarea (BIA):	ca 114 kvm
Lokalarea (LOA) <sup>2</sup> :	ca 326 kvm

## 2.2. Taxeringsvärde

Då byggnaden är under till- och ombyggnation anges beräknat slutligt taxeringsvärde, vilket preliminärt uppgår till ca 200 092 000 kronor, varav ca 83 292 000 kronor avser mark och ca 116 800 000 kronor avser byggnad. Bostadsdelen beräknas uppgå till ca 186 000 000 kronor och lokaldelen till ca 14 092 000 kronor.

## 2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar en (1) byggnad om fem (5) våningar samt källarplan. Byggnaden kommer att bestå av tre (3) trapphus. Fläktrum/undercentral, el-central samt teknikrum kommer att vara belägna i källarplan.

## 2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden kommer att bestå av totalt 49 bostadslägenheter om 1-6 RoK.

Hall:	Väggar målas med en hög bröstning i varmgrå ton. Släta undertak i ljus kulör. Ljuspigmenterad fiskbensparkett. Hatthylla med stång. Förråd, garderober och skjutdörrar.
Vardagsrum:	Väggar målas med en hög bröstning i varmgrå ton. Släta undertak i ljus kulör. Ljuspigmenterad fiskbensparkett. Multimediauttag.
Sovrum:	Väggar målas med en hög bröstning i varmgrå ton. Släta undertak i ljus kulör. Ljuspigmenterad fiskbensparkett. Multimediauttag.
Kök:	Väggar målas med en hög bröstning i varmgrå ton. Släta undertak i ljus kulör. Ljuspigmenterad fiskbensparkett. Snickerikök med platsmålade luckor i ljusgrå kulör. Bänkskiva i ljusgrå marmor med underlimmad ho i rostfritt stål. Helintegrerad kyl, frys och diskmaskin. Varmluftsgugn och infälld induktionshäll.
Badrum:	Golv i ljusgrå marmor. Väggar med hög bröstning i marmor lika golv. Elburen komfortgolvvärme. Tvättställ, WC-stol, dusch/badkar.

<sup>2</sup> Varav ca 163 kvm avser LOA i markplan och ca 163 kvm avser LOA i källarplan.

## 2.5. Teknisk beskrivning

- Grundläggning: Byggnaden är grundlagd på pålar samt plintar till berg. Den befintliga grundläggningen är kompletterad med pålar för påbyggnaden och tillbyggnaden åt norr.
- Stomme: Källarvåningen har bärande ytter- och hjärtväggar av betong. Övriga befintliga plan har ytter- och hjärtväggar av tegel. De befintliga bjälklagen vilar på ytter- och hjärtväggar. Tillbyggnadens tak- och våningsbjälklag består av träbjälkar vilandes på stålbalkar och stålpelare i fasad. Påbyggnadens takstolar vilar på ytterväggarna av träreglar samt mellanliggande stålbalkar.
- Fasader: Befintliga putsfasader tvättas, repareras, kompletteras och omfärgas. Ny fasad mot norr får samma utseende.
- Yttertak: Gathuset behåller sin traditionella takkonstruktion. Större delen av gårdshusets gamla tak rivs, nytt platt tak möjliggör en penthousevåning. Ursprunglig lutning och frontespis bibehålls. Nya takfönster och terrasser tillkommer. Takavtäckningen av falsad bandplåt målas. En del tak täcks med papp.
- Lgh-skiljande väggar: Nya lägenhetsskiljande väggar utgörs av dubbelväggar, dvs. två regelväggar med en luftspalt mellan.
- Fönster: Befintliga fönster renoveras genomgående och uppfyller gällande buller- och energikrav. Nya fönster ges utseende som harmonierar med befintliga.
- Terrasser och balkonger: Terrasser tillkommer till penthousevåning samt markplanslägenheter i gårdshuset. Nya balkonger i tidsenligt utförande med trall av lärk. En ny balkong mot Nybrogatan. Nya utedörrar i tidsenlig stil.
- Entrépartier och trapphus: Gårdshusets båda trapphus renoveras. Nytt hisschakt i respektive trapphus. Ny mindre utrymningstrappa till penthouse. Gathusets trapphus renoveras. Befintlig hiss behålls. Befintliga entrépartier renoveras och kompletteras.
- Värme, vatten och sanitet: Samtliga installationer blir nya. Undercentral för fjärrvärme i källare. Vattenburen värme via synliga stamledningar till radiatorer under fönster. Dold rördragning i badrum.
- El: Helt ny installation. Lägenhetscentral med strävan efter dold placering.
- Ventilation: Nytt ventilationssystem där tilluft tas in via någon form av ventil i läge vid fönster. Frånluft via ventil i badrum och kolfilterfläkt i kök.

2018013004107

**2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen**

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaden i form av barnvagns-/rullstolsrum samt plats för cykeluppställning på innergården. Soprum kommer att finnas i markplan bakom lokalerna. Ett fåtal lägenheter kommer att ha förråd i sina lägenheter, medan övriga kommer att ha förråd i källarplan.

**2.7. Försäkring**

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring hos ett av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring.

**2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter**

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1, vilka avser avtalsservitut avseende dels fönster m.m. och dels tunnelbana m.m. (båda till last för Föreningen).

Fastigheten berörs vidare av *nyttjanderättsavtal* vilket ger grannfastighetsägaren rätt att under tid då byggnadsarbeten utförs disponera delar av Fastigheten för exempelvis uppställande av ställningar och för byggtransporter, *avtal* avseende rättigheter och skyldigheter mot grannfastighetsägare avseende bl.a. antagande av detaljplaner samt utformning av gränden mellan dessa fastigheter, *avtal* med grannfastighetsägare avseende begränsningar vid byggnation på Fastigheten samt *avtal om inrättande av gemensamhetsanläggning*, vars drift kommer att förvaltas av en samfällighetsförening, avseende plats som ska vara tillgänglig för entréerna till Fastigheten och grannfastigheter samt utgöra torgliknande plats som ska betjäna dessa fastigheter.

Därtill kommer *avtal avseende ledningsservitut* att ingås med grannfastighetsägare.

**3. KOSTNADER OCH FINANSIERING****3.1. Kostnader för Föreningens förvärv**

Köpeskillning, inkl. kostnader för byggnation m.m. <sup>3</sup> :	744 675 000 kronor
Omkostnader och kassa:	100 000 kronor
Pantbrevskostnad <sup>4</sup> :	0 kronor

---

**Summa:** **744 775 000 kronor**

<sup>3</sup> Avser totalsumman av köpeskillning för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse (46 000 000 kr) samt kostnader för lagfart och byggkostnader inkl. projektering m.m.

<sup>4</sup> Det kommer att finnas befintliga pantbrev i Fastigheten uppgående till i vart fall 61 000 000 kr (motsvarande Föreningens lånebelopp).

### 3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter <sup>5</sup> :	683 775 000 kronor
Lån:	61 000 000 kronor

**Summa:** 744 775 000 kronor

## 4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

### 4.1. Intäkter

Årsavgifter:	1 887 408 kronor
Hysesintäkter (lokaler) <sup>6</sup> :	1 485 500 kronor

**SUMMA INTÄKTER:** 3 372 908 kronor

### 4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm <sup>7</sup>
Elförbrukning	92 080	20
Vatten/Avlopp	92 080	20
Ventilation	69 060	15
Uppvärmning	529 460	115
Avfall	92 080	20
Försäkringar	69 060	15
Löpande underhåll	92 080	20
Yttre skötsel (inkl. avgift till GA)	138 120	30
Städning	92 080	20
Teknisk förvaltning/Fastighetsservice	115 100	25
Ekonomisk förvaltning	69 060	15
TV/Bredband	69 060	15
Revision	23 020	5
Driftskostnader, lokaler	23 020	5
Övrigt	46 040	10
<b>Totalt</b>	<b>1 611 400</b>	<b>350</b>

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

**Summa:** 1 611 400 kronor

<sup>5</sup> Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen, punkt 6.

<sup>6</sup> Avser lokal för restaurang om ca 253 kvm med en årlig hyra om 1 149 000 kr samt lokal för café/butik om ca 73 kvm med en årlig hyra om 336 500 kr.

<sup>7</sup> Fördelat på 4 604 kvm (BOA om ca 4 490 kvm och BIA om ca 114 kvm).

**4.3. Räntekostnader**

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
20 333 334	1,9 %	Rörligt, 3 mån	386 333
20 333 333	2,4 %	3 år	488 000
20 333 333	2,9 %	5 år	589 667
61 000 000	2,4 %		1 464 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 50-årig serieplan och i övrigt på de villkor som Föreningen kommer överens om med långgivaren. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas uppgå till ca 45 138 kronor.

Ränta:	1 464 000 kronor
Amortering:	45 138 kronor
<b>Summa:</b>	<b>1 509 138 kronor</b>

**4.4. Statlig skatt och kommunal avgift**

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 337 kronor<sup>8</sup> för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall blir 65 513 kronor (49 bostadslägenheter \* 1 337 kronor). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.<sup>9</sup>

Kommunal fastighetsavgift: 0 kronor<sup>10</sup>

Den statliga fastighetsskatten beräknas som 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen inklusive tillhörande mark (14 092 000 kronor), vilken således uppgår till 140 920 kronor. Denna kostnad kommer dock lokalhyresgästerna att stå för, varför den inte utgör en kostnad för Föreningen. För det fall Föreningen i framtiden tecknar hyresavtal på andra villkor är det möjligt att denna kostnad kommer att belasta Föreningen.

Statlig fastighetsskatt:	0 kronor
<b>Summa:</b>	<b>0 kronor</b>

**4.5. Underhåll och avskrivningar**

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med ca 30 kronor/kvm (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca 4 604 kvm<sup>11</sup>) har preliminärt gjorts i den ekonomiska prognosen.

<b>Summa:</b>	<b>138 120 kronor</b>
---------------	-----------------------

<sup>8</sup> Aktuell avgift för inkomståret 2018.

<sup>9</sup> Se vidare under år 16 i den ekonomiska prognosen, punkt 7.

<sup>10</sup> Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår 2018. Först när en bostadsbyggnad anses uppförd övergår byggnaden och tillhörande mark till systemet med kommunal fastighetsavgift. Eventuell statlig skatt som dessförinnan kan aktualiseras blir dock inte en kostnad för Föreningen, utan kommer i sådant fall att bäras av Garantigivaren.

<sup>11</sup> Se fotnot 6 för beräkning.

*[Handwritten signatures and initials]*

2018013004110



Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid avskrivning om t.ex. 1 % av byggnadens anskaffningsvärde<sup>12</sup>, vilket uppskattas uppgå till ca 4 348 902 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, och därmed inte heller på årsavgifterna.

**SUMMA KOSTNADER: 3 258 658 kronor**

#### 4.6. Överskott (kassaflöde år 1)

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att initialt nå ett positivt kassaflöde om 114 250 kronor, som Föreningen har att fritt disponera för avsättning till Föreningens dispositionsfond och/eller oförutsedda kostnader.

**Summa: 114 250 kronor**

#### 5. NYCKELTAL

I nedanstående tabell redovisas några av Föreningens nyckeltal. Inom parentes framgår vilken area respektive post är delad på.

Anskaffningsvärde (kronor per kvm BTA)	102 728
Insatser och upplåtelseavgifter (kronor per kvm upplåten BOA)	152 288
Belåning (kronor per kvm upplåten BOA)	13 586
Årsavgift (kronor per kvm upplåten BOA)	420
Bostadsrättshavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, utöver årsavgift enligt andelstal (kronor per kvm upplåten BOA)	-
Driftkostnader (kronor per kvm upplåten BOA + uthyrd LOA)	335
Hysesintäkter (kronor per kvm uthyrd LOA)	4 557
Kassaflöde (kronor per kvm total BOA + LOA)	24
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (kronor per kvm total BOA + LOA)	932

<sup>12</sup> Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 58,4 % av Fastighetens anskaffningsvärde (744 675 000 kronor) vilket är ca 434 890 200 belopp kronor.

*Handwritten signatures and initials.*

2018013004111

**6. LÄGENHETSFÖRTECKNING**

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Årsavgifterna är fördelade på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal (i enlighet med Föreningens stadgar). Andelstalen är beräknade med BOA som grund, varvid viss differentiering har skett med beaktande av bl.a. BIA. Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Alla lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.

2018013004112

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
01.0901	5	-1	125	33	59 520	4 960	3,1536	10 200 000	6 800 000	17 000 000
01.0902	1,5	-1	38	19	26 400	2 200	1,3986	3 990 000	2 660 000	6 650 000
02.0901	1,5	-1	37	20	26 400	2 200	1,3986	4 080 000	2 720 000	6 800 000
02.0902	4	-1	96	42	52 968	4 414	2,8061	9 060 000	6 040 000	15 100 000
01.1001	2	0	56	0	26 064	2 172	1,3812	4 800 000	3 200 000	8 000 000
01.1002	5	0	134	0	51 648	4 304	2,7366	9 060 000	6 040 000	15 100 000
01.1003	2	0	67	0	29 676	2 473	1,5724	4 500 000	3 000 000	7 500 000
02.1001	2	0	59	0	27 048	2 254	1,4334	4 170 000	2 780 000	6 950 000
02.1002	4	0	111	0	44 112	3 676	2,3369	7 860 000	5 240 000	13 100 000
02.1003	2	0	67	0	29 676	2 473	1,5724	5 010 000	3 340 000	8 350 000
01.1101	2	1	57	0	26 400	2 200	1,3986	5 010 000	3 340 000	8 350 000
01.1102	5	1	143	0	54 600	4 550	2,8930	11 820 000	7 880 000	19 700 000
01.1103	4	1	105	0	42 144	3 512	2,2327	8 940 000	5 960 000	14 900 000
02.1101	3, 5	1	122	0	47 712	3 976	2,5281	9 960 000	6 640 000	16 600 000
02.1102	3	1	87	0	36 240	3 020	1,9199	7 680 000	5 120 000	12 800 000
02.1103	4	1	113	0	44 760	3 730	2,3717	9 480 000	6 320 000	15 800 000
02.1104	2	1	71	0	30 984	2 582	1,6419	5 160 000	3 440 000	8 600 000
03.1101	1	1	28	0	16 884	1 407	0,8947	2 790 000	1 860 000	4 650 000
03.1102	3	1	94	0	38 532	3 211	2,0415	7 620 000	5 080 000	12 700 000
01.1201	2	2	58	0	26 724	2 227	1,4160	5 160 000	3 440 000	8 600 000
01.1202	5	2	143	0	54 600	4 550	2,8930	12 300 000	8 200 000	20 500 000
01.1203	4	2	105	0	42 144	3 512	2,2327	9 240 000	6 160 000	15 400 000
02.1201	3, 5	2	122	0	47 712	3 976	2,5281	10 320 000	6 880 000	17 200 000

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDAREN 5

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
02.1202	3	2	87	0	36 240	3 020	1,9199	7 860 000	5 240 000	13 100 000
02.1203	4	2	113	0	44 760	3 730	2,3717	9 720 000	6 480 000	16 200 000
02.1204	2	2	71	0	30 984	2 582	1,6419	5 400 000	3 600 000	9 000 000
03.1201	1	2	28	0	16 884	1 407	0,8947	2 310 000	1 540 000	3 850 000
03.1202	3	2	94	0	38 532	3 211	2,0415	8 100 000	5 400 000	13 500 000
01.1301	2	3	58	0	26 724	2 227	1,4160	5 340 000	3 560 000	8 900 000
01.1302	5	3	143	0	54 600	4 550	2,8930	12 660 000	8 440 000	21 100 000
01.1303	4	3	105	0	42 144	3 512	2,2327	9 540 000	6 360 000	15 900 000
02.1301	3,5	3	121	0	47 388	3 949	2,5107	10 440 000	6 960 000	17 400 000
02.1302	3	3	87	0	36 240	3 020	1,9199	8 160 000	5 440 000	13 600 000
02.1303	4	3	113	0	44 760	3 730	2,3717	10 020 000	6 680 000	16 700 000
02.1304	2	3	71	0	30 984	2 582	1,6419	5 700 000	3 800 000	9 500 000
03.1301	1	3	28	0	16 884	1 407	0,8947	2 970 000	2 005 000	4 975 000
03.1302	3	3	94	0	38 532	3 211	2,0415	8 460 000	5 640 000	14 100 000
01.1401	2	4	58	0	26 724	2 227	1,4160	5 610 000	3 740 000	9 350 000
01.1402	5	4	169	0	63 132	5 261	3,3447	17 940 000	11 960 000	29 900 000
01.1403	2,5	4	60	0	27 384	2 282	1,4507	5 700 000	3 800 000	9 500 000
02.1401	4	4	162	0	60 840	5 070	3,2231	17 100 000	11 400 000	28 500 000
02.1402	1,5	4	39	0	20 496	1 708	1,0858	3 810 000	2 540 000	6 350 000
02.1403	4	4	140	0	53 616	4 468	2,8408	15 900 000	10 600 000	26 500 000
02.1404	2	4	74	0	31 968	2 664	1,6940	6 240 000	4 160 000	10 400 000
03.1401	1,5	4	36	0	19 512	1 626	1,0337	3 360 000	2 240 000	5 600 000
03.1402	1,5	4	34	0	18 852	1 571	0,9990	3 360 000	2 240 000	5 600 000
03.1403	3	4	86	0	35 904	2 992	1,9025	8 220 000	5 480 000	13 700 000
01.1501	6	5	201	0	73 632	6 136	3,9008	25 380 000	17 320 000	42 700 000
02.1501	4	5	180	0	66 744	5 562	3,5359	22 500 000	15 000 000	37 500 000
			<b>4 490</b>	<b>114</b>	<b>1 887 408</b>	<b>157 284</b>	<b>100</b>	<b>410 010 000</b>	<b>273 765 000</b>	<b>683 775 000</b>

*Handwritten signatures and initials.*

2018013004113

## 7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### 7.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm som upplåts med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad på 2,4 % år 1-5, varpå den antas öka med sex tiondelars (0,6) procentenhet till 3,0 % år 6 och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntor	1 464 000	1 462 917	1 461 741	1 460 443	1 458 992	1 821 735	1 808 197	1 785 898
Amortering	45 138	48 972	54 084	60 469	66 837	72 543	121 083	197 052
Driftskostnader	1 611 400	1 643 628	1 676 501	1 710 031	1 744 231	1 779 116	1 964 288	2 168 732
Fondavsättningar	138 120	140 882	143 700	146 574	149 506	152 496	168 368	185 891
Skatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	88 172
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 258 658</b>	<b>3 296 399</b>	<b>3 336 026</b>	<b>3 377 517</b>	<b>3 419 566</b>	<b>3 825 889</b>	<b>4 061 935</b>	<b>4 425 746</b>
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter	1 887 408	1 925 156	1 963 659	2 002 932	2 042 991	2 083 851	2 300 740	2 540 203
Hysesintäkter	1 485 500	1 515 210	1 545 514	1 576 424	1 607 953	1 640 112	1 810 816	1 999 287
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 372 908</b>	<b>3 440 366</b>	<b>3 509 173</b>	<b>3 579 357</b>	<b>3 650 944</b>	<b>3 723 963</b>	<b>4 111 556</b>	<b>4 539 490</b>
Kassaflöde	114 250	143 967	173 148	201 840	231 378	-101 926	49 621	113 744
Ackumulerat	114 250	258 217	431 365	633 205	864 583	762 656	812 277	926 022
<b>Årsavgift/kvm/år</b>	<b>410</b>	<b>418</b>	<b>427</b>	<b>435</b>	<b>444</b>	<b>453</b>	<b>500</b>	<b>552</b>
Avskrivning om 1 %	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902	-4 348 902
Ackumulerat	-4 348 902	-8 697 804	-13 046 706	-17 395 608	-21 744 510	-26 093 412	-47 837 922	-69 582 432

### 7.2. Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	410	410	410
2	414	418	422
3	418	427	435
4	422	435	448
5	427	444	461
6	431	453	475
11	453	500	551
16	476	552	639

År	< 1%	Aktuell ränta <sup>13</sup>	> 1%
1	277	410	542
2	283	418	553
3	289	427	564
4	294	435	576
5	300	444	587
6	306	453	599
11	338	500	661
16	373	552	730

<sup>13</sup> Räntan antas vara oförändrad på 2,4 % år 1-5, varpå den antas öka med sex tiondelars (0,6) procentenhet till 3,0 % år 6 och därefter antas vara oförändrad till och med år 16.

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Riddaren 5 (769632-1350), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag enligt nedan finns.

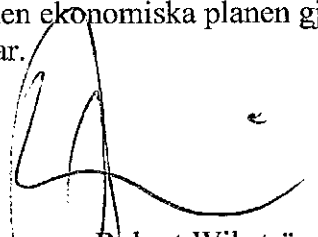
Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 49 bostäder och två lokaler. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnadskropp. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna anses föreligga.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap-5 § BrL och p g a den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 25 januari 2018

  
Kennart Fällström  
Civ ing

  
Robert Wikström  
advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2016-09-02
Stadga	2016-06-23
Fastighetsdatautdrag	2018-01-09
Tax. värdeberäkning	2018-01-16
Bygglov	2016-07-14
Energiberäkning	2013-03-29
Aktieöverlåtelseavtal	2016-09-30
Fastighetsöverlåtelse- & transportköpavtal	2016-09-30
Entreprenadavtal	2016-06-29
Registreringsbevis berörda AB	2016-07-04 och 2017-02-15
Försäkringsavtal & offert	2017-08-19
Finansieringsoffert Swedbank	2018-01-18
Garanti avseende kostnader	2018-01-18
Hysesavtal restauranglokal	2017-01-17
Hysesavtal cafélokal	2017-01-24

## GARANTIER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIDDAREN 5

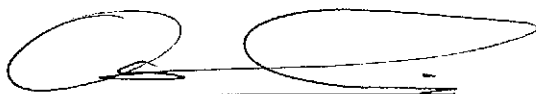
Aktuell ombyggnation på fastigheten Stockholm Riddaren 5 ("Fastigheten") kommer att pågå under en längre period efter att Bostadsrättsföreningen Riddaren 5, org.nr. 769632-1350, ("Föreningen") har förvärvat/tillträtt Fastigheten. Detta innebär att såväl intäkter (avgifter, hyror etc.) som kostnader (framförallt räntekostnader, då Föreningens lån slutplaceras vid en senare tidpunkt) kommer att understiga i intygsgiven ekonomisk plan angivna nivåer. Under denna period kommer det ändå att finnas tillräckligt med medel för att täcka Föreningens kostnader.

Med anledning av vad som ovan nämns samt Föreningens förvärv av Fastighets AB Riddaren 5, org.nr. 556890-0525, ("Bolaget") och Fastigheten lämnar Oscar Properties Holding AB, org.nr. 556870-4521, ("Garantigivaren") följande garantier till förmån för Föreningen.

1. Att Föreningens totala anskaffningsvärde för aktierna i Bolaget, Fastigheten, entreprenadarbetena samt därtill hörande kostnader avseende till- och ombyggnation av Föreningens hus inte överstiger det belopp som anges i intygsgiven ekonomisk plan som "Kostnader för Föreningens förvärv" (punkt 3.1).
2. Att på villkor enligt intygsgiven ekonomisk plan ingå upplåtelseavtal, mellan Föreningen och bolag inom Oscar Properties-koncernen, senast 24 månader från respektive bostadsrättslägenhets ordinarie inflyttningsdag vad gäller de bostadsrättslägenheter på Föreningens fastighet som ej blivit upplåtna inom denna tid. Åtagandet är villkorat av att Garantigivaren, eller det bolag som Garantigivaren anvisar, beviljas medlemskap i Föreningen samt att Garantigivaren, eller det bolag som Garantigivaren anvisar, medges rätten till andrahandsuthyrning av till denne upplåtna bostadsrättslägenheter.
3. Att betala årsavgifter i enlighet med intygsgiven ekonomisk plan för de bostadsrättslägenheter som ännu ej upplåtits på Föreningens fastighet från respektive bostadsrättslägenhets ordinarie inflyttningsdag till dess upplåtelseavtal ingås, i enlighet med vad som framgår i punkt 2, avseende aktuell bostadsrättslägenhet.
4. Att hyresintäkter för lokaler, i allt väsentligt, överensstämmer med intygsgiven ekonomisk plan i vart fall 24 månader från respektive lokals färdigställandetidpunkt, och i 12 månader därefter. Fram till att så sker svarar Garantigivaren dessutom för att det kommer att finnas tillräckligt med medel, såvitt avser lokalhyresintäkter, för att täcka Föreningens kostnader i enlighet med ingressen ovan.
5. Att betala eventuell statlig fastighetsskatt som kan påföras Föreningen, i egenskap av ägare av Fastigheten vid årsskiftet 2017/2018, avseende fastighetsdeklarationen 2018.

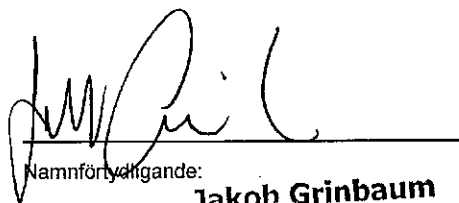
Stockholm den 18 januari 2018

Oscar Properties Holding AB



Namnförtydligande:

**Oscar Engelbert**



Namnförtydligande:

**Jakob Grinbaum**