

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF HAGA NORRA 6A

Org. nr. 769640-1012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	6
2.5	Försäkring	6
2.6	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	7
4.1	Finansieringsplan	7
4.2	Amortering	8
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	8
5.1	Kapital - och driftskostnader	9
5.2	Föreningens intäkter	9
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	10
6.1	Nyckeltal	13

Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A, org. nr. 769640-1012, med säte i Solna kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-06-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens anskaffningskostnad, årliga kapital- och driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett. Angiven anskaffningskostnad i denna ekonomiska plan är i dagsläget preliminär.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Efter att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket kommer föreningen att ansöka om Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadslägenheterna med bostadsrätt i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Uppförandet av huset påbörjades under 2020 och beräknas att färdigställas under 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under det fjärde kvartalet 2021. Inflyttning beräknas att ske under andra och tredje kvartalet 2022.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Solna Hagalund 2:12
Adress:	Kolonnvägen 2, Kolonnvägen 6 och Sylvanvägen 15
Kommun:	Solna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Fastigheten är en 3D-fastighet
BTA:	ca 7 071 kvm
BOA:	ca 5 657 kvm
Antal lägenheter:	115
Byggnadsår:	2020 - 2022
GA:	Solna Hagalund GA:10, GA:12, GA:13, GA:14

Servitut:

Spillvatten, m.m.	Officialservitut	Last	0184-2020/8.4
Ventilation	Officialservitut	Last	0184-2020/8.5
Väg	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.7
Värme- och kylledning	Officialservitut	Last	0184-2020/8.8
Vatten- och spillvattenledningar	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.11
Friskluftsschakt	Officialservitut	Last	0184-2020/8.18
Passage	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.20
El	Officialservitut	Last	0184-2020/8.23

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

3D fastighet byggd ovanpå Solna Hagalund 2:11

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Prefabricerad betong
Bjälklag:	Håldäck
Fasadbehandling:	Tegel, puts, trä, sten och plåt
Yttertak:	Sedum
Fönster:	Karmar av trä och aluminium
Mellanväggar:	Plåtreklar och gips
Lgh dörr, invändigt:	Slät trädörr
Lgh dörr:	Ståldörr med ekfanér, säkerhetsdörr
Balkong:	Betongplatta, räcke av aluminium eller glas
Uteplats:	Trätrall
Loftgångar:	Betongplatta, klinker på golv. Tak och väggar beklädda av plåt, puts eller trä
Parkering:	Föreningen har ingen egen parkering
Gemensam yta:	Workspace, tvättstuga, gym, spa samt takterrass
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Bergvärme med stöd från fjärrvärmecentral
Ventilation:	FTX (Mekanisk till och frånluft)
Avfall:	Sopsug

Lägenhetsförråd:	Inom lägenheten eller i externt utrymme och då med troaxsystem (gallerväggar)
Barnvagnsförråd:	Målade golv & väggar
Cykelförråd:	Föreningen har inga cykelförråd
Postbox/tidningshållare:	Postboxar i trapphuset
Innergårdar:	Stenläggning, gräs, trätrall, växtbäddar med perenner, buskar och träd
Tv/Data/Telefon:	Telia/ öppen fiber
Elnät:	Vattenfall

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Generellt

Entrédörr:	Säkerhetsdörr med ringklocka och dörrkik
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar
Fönsterbänkar:	Fönsterbänkar av natursten
Övrigt:	Fast uttag för internet i sovrum, vardagsrum och kök

HALL

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Övrigt:	Fasta garderober med takanslutning eller skjutdörrar

KÖK

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Köksinredning:	Köksinredning från Puustelli
Bänkskiva:	Rostfritt stål. Vissa lägenheter har förlängd bänkskiva med kvartskomposit
Vitvaror:	Induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, integrerad diskmaskin, kombinerad eller fullhög kyl och frys beroende på lägenhetstyp
Spisfläkt:	Inbyggd kolfilterfläkt

BADRUM MED DUSCH

Golv:	Grå granitkeramik
Vägg:	Grå granitkeramik
Tak:	Målat tak
Belysning tak:	Spotlights
Handdukstork:	Mattsvart, eluppvärmd
Övrigt:	Tvättställ med kommod och spegel. WC, duschvägg i glas samt kombinerad tvätt och torktumlare eller separat tvättmaskin och torktumlare beroende på lägenhetstyp

WC UTAN DUSCH

Golv:	Grå granitkeramik
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Belysning tak:	Spotlights
Övrigt:	Tvättställ, Spegel

VARDAGSRUM

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak

SOVRUM

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Övrigt:	Fasta garderober eller skjutdörrar

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs – i avvaktan på att en framtida underhållsplan upprättas – en årligen avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Större framtida renoveringar kan komma att finansieras genom upptagande av nya lån för föreningen.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna, inklusive byte av filter i köksfläktar och ventilation samt batterier till brandvarnare enligt föreskrivna intervaller eller vid behov.

2.5 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.6 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2019 – 2021, beräknats till 253 000 000 kr, varav 87 000 000 kr avser mark och 166 000 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Fastigheten antas få typkod 320.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A har förvärvat samtliga andelar i Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening, org. nr 769630-7540, som i sin tur är ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:12. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A och Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening går upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A som därefter kommer att vara lagfaren ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:12.

På fastigheten uppförs ett flerfamiljshus med totalt 115 bostadslägenheter fördelat på 3 trapphus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening har ingått avtal om totalentreprenad med Haga Norra Projekt HNP AB, org. nr 559152-5471, för byggnation av huset. Genom fusionen som beskrivs ovan kommer Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A att överta samtliga rättigheter och skyldigheter som följer av entreprenadavtalet mellan Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening och Haga Norra Projekt HNP.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6A

Om bostadsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Beräknad anskaffningskostnad

Köpeskilling andelar (inkl. fastighet)*	156 624 550
Entreprenadkostnad**	246 298 127
Byggherrekostnad m.m.	67 088 923
Pantbrev	1 583 400
Summa	471 595 000 kr
Kassa	50 000
Summa	471 645 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 7 407 101 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad på löpande räkning.

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	79 170 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	392 475 000
Summa	471 645 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten Solna Hagalund 2:12

Föreningens genomsnittliga ränta har beräknats uppgå till 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,5 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslånen med 0,5 % de första fem åren, vilket motsvarar ca 395 850 kr per år, därefter enligt en 95-årig serieplan

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar 2 462 981 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastighetens löpande reoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 2,5 %	1 979 250
Amortering	395 850
Driftskostnader*	1 987 840

Ekonomisk förvaltning	120 000
Teknisk förvaltning	330 000
Städning	200 000
VA	240 000
Abonnemangsavgift EL	300 000
Värme	130 000
Varmvatten	172 500
Försäkring	74 000
Avfallshantering	250 000
Certifiering Green Building	30 000
Styrelsearvode	40 000
Revision	25 000
Oförutsedda utgifter	76 340

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	226 280
Summa kostnader	4 589 220 kr

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

** 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 40 kr/kvm (motsvarande 0,1 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde) 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 40 kr/kvm

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	4 416 720
Årsavgifter varmvatten	172 500
Summa intäkter	4 589 220 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
61-1101	2 RoK	38	0,7037%	2 895 000	31 080	2 590
61-1102	2 RoK	38	0,7037%	2 895 000	31 080	2 590
61-1103	2 RoK	35	0,6483%	2 695 000	28 632	2 386
61-1104	2 RoK	35	0,6483%	2 695 000	28 632	2 386
61-1105	2 RoK	48	0,8719%	3 195 000	38 508	3 209
61-1106	3 RoK	69	1,2047%	4 595 000	53 208	4 434
61-1201	1 RoK	35	0,6358%	2 395 000	28 080	2 340
61-1202	3 RoK	69	1,2047%	4 695 000	53 208	4 434
61-1203	1 RoK	47	0,8539%	2 995 000	37 716	3 143
61-1204	1 RoK	34	0,6176%	2 395 000	27 276	2 273
61-1205	1 RoK	34	0,6176%	2 395 000	27 276	2 273
61-1206	1 RoK	34	0,6176%	2 395 000	27 276	2 273
61-1207	1 RoK	34	0,6176%	2 395 000	27 276	2 273
61-1301	1 RoK	35	0,6358%	2 445 000	28 080	2 340
61-1302	3 RoK	70	1,2224%	4 795 000	53 988	4 499
61-1303	1 RoK	47	0,8539%	3 045 000	37 716	3 143
61-1304	1 RoK	34	0,6176%	2 445 000	27 276	2 273
61-1305	1 RoK	34	0,6176%	2 445 000	27 276	2 273
61-1306	1 RoK	34	0,6176%	2 445 000	27 276	2 273
61-1307	1 RoK	34	0,6176%	2 445 000	27 276	2 273
61-1401	1 RoK	35	0,6358%	2 495 000	28 080	2 340
61-1402	3 RoK	70	1,2224%	4 895 000	53 988	4 499
61-1403	1 RoK	47	0,8539%	3 095 000	37 716	3 143
61-1404	1 RoK	34	0,6176%	2 495 000	27 276	2 273
61-1405	1 RoK	34	0,6176%	2 495 000	27 276	2 273
61-1406	1 RoK	34	0,6176%	2 495 000	27 276	2 273
61-1407	1 RoK	34	0,6176%	2 495 000	27 276	2 273
61-1501	1 RoK	35	0,6358%	2 545 000	28 080	2 340
61-1502	3 RoK	70	1,2224%	4 995 000	53 988	4 499
61-1503	1 RoK	47	0,8539%	3 145 000	37 716	3 143
61-1504	1 RoK	34	0,6176%	2 545 000	27 276	2 273
61-1505	1 RoK	34	0,6176%	2 545 000	27 276	2 273
61-1506	1 RoK	34	0,6176%	2 545 000	27 276	2 273
61-1507	1 RoK	34	0,6176%	2 545 000	27 276	2 273
61-1601	1 RoK	35	0,6358%	2 645 000	28 080	2 340
61-1602	3 RoK	70	1,2224%	5 145 000	53 988	4 499
61-1603	1 RoK	47	0,8539%	3 245 000	37 716	3 143

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6A

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
61-1604	1 RoK	34	0,6176%	2 595 000	27 276	2 273
61-1605	1 RoK	34	0,6176%	2 595 000	27 276	2 273
61-1606	1 RoK	34	0,6176%	2 595 000	27 276	2 273
61-1607	1 RoK	34	0,6176%	2 595 000	27 276	2 273
61-1701	1 RoK	34	0,6176%	2 645 000	27 276	2 273
61-1702	1 RoK	33	0,5996%	2 645 000	26 484	2 207
61-1703	1 RoK	33	0,5996%	2 595 000	26 484	2 207
61-1704	1 RoK	32	0,5814%	2 595 000	25 680	2 140
61-1705	1 RoK	47	0,8539%	3 245 000	37 716	3 143
61-1706	3 RoK	97	1,5239%	6 495 000	67 308	5 609
61-1801	1 RoK	34	0,6176%	2 695 000	27 276	2 273
61-1802	1 RoK	33	0,5996%	2 695 000	26 484	2 207
61-1803	1 RoK	33	0,5996%	2 645 000	26 484	2 207
61-1804	1 RoK	32	0,5814%	2 645 000	25 680	2 140
61-1805	1 RoK	47	0,8539%	3 295 000	37 716	3 143
61-1806	3 RoK	97	1,5397%	6 645 000	68 004	5 667
61-1901	2 RoK	44	0,8148%	3 495 000	35 988	2 999
61-1902	2 RoK	43	0,7963%	3 495 000	35 172	2 931
61-1903	3 RoK	71	1,2397%	4 595 000	54 756	4 563
61-2001	2 RoK	44	0,8148%	3 595 000	35 988	2 999
61-2002	2 RoK	43	0,7963%	3 595 000	35 172	2 931
61-2003	1 RoK	48	0,8719%	4 795 000	38 508	3 209
62-1101	2 RoK	53	0,9534%	3 245 000	42 108	3 509
62-1102	2 RoK	54	0,9716%	3 195 000	42 912	3 576
62-1201	2 RoK	53	0,9534%	3 295 000	42 108	3 509
62-1202	2 RoK	58	1,0433%	3 495 000	46 080	3 840
62-1203	3 RoK	61	1,0650%	3 595 000	47 040	3 920
62-1204	2 RoK	54	0,9716%	3 245 000	42 912	3 576
62-1301	2 RoK	53	0,9534%	3 345 000	42 108	3 509
62-1302	2 RoK	58	1,0433%	3 545 000	46 080	3 840
62-1303	3 RoK	61	1,0650%	3 695 000	47 040	3 920
62-1304	2 RoK	54	0,9716%	3 295 000	42 912	3 576
62-1401	2 RoK	53	0,9534%	3 395 000	42 108	3 509
62-1402	2 RoK	58	1,0433%	3 595 000	46 080	3 840
62-1403	3 RoK	61	1,0650%	3 795 000	47 040	3 920
62-1404	2 RoK	54	0,9716%	3 345 000	42 912	3 576
62-1501	2 RoK	53	0,9534%	3 445 000	42 108	3 509
62-1502	2 RoK	58	1,0433%	3 645 000	46 080	3 840
62-1503	3 RoK	61	1,0650%	3 895 000	47 040	3 920
62-1504	2 RoK	54	0,9716%	3 395 000	42 912	3 576
62-1601	2 RoK	53	0,9534%	3 545 000	42 108	3 509
62-1602	2 RoK	58	1,0433%	3 745 000	46 080	3 840
62-1603	3 RoK	61	1,0650%	4 045 000	47 040	3 920
62-1604	2 RoK	54	0,9716%	3 495 000	42 912	3 576
62-1701	4 RoK	100	1,5875%	6 395 000	70 116	5 843
62-1702	3 RoK	61	1,0650%	4 095 000	47 040	3 920
62-1703	1 RoK	40	0,7268%	2 745 000	32 100	2 675
62-1801	3 RoK	84	1,3979%	5 595 000	61 740	5 145
62-1802	3 RoK	61	1,0650%	4 195 000	47 040	3 920
62-1803	1 RoK	40	0,7268%	2 795 000	32 100	2 675

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6A

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
63-1101	2 RoK	50	0,9083%	3 345 000	40 116	3 343
63-1102	1 RoK	30	0,5396%	2 195 000	23 832	1 986
63-1103	1 RoK	31	0,5578%	2 345 000	24 636	2 053
63-1104	4 RoK	91	1,4446%	5 395 000	63 804	5 317
63-1201	2 RoK	50	0,9083%	3 395 000	40 116	3 343
63-1202	1 RoK	30	0,5396%	2 245 000	23 832	1 986
63-1203	2 RoK	46	0,8518%	3 195 000	37 620	3 135
63-1204	4 RoK	91	1,4446%	5 545 000	63 804	5 317
63-1301	2 RoK	50	0,9083%	3 445 000	40 116	3 343
63-1302	1 RoK	30	0,5396%	2 295 000	23 832	1 986
63-1303	2 RoK	46	0,8518%	3 245 000	37 620	3 135
63-1304	4 RoK	91	1,4446%	5 695 000	63 804	5 317
63-1401	2 RoK	50	0,9083%	3 495 000	40 116	3 343
63-1402	1 RoK	30	0,5396%	2 345 000	23 832	1 986
63-1403	2 RoK	46	0,8518%	3 295 000	37 620	3 135
63-1404	4 RoK	91	1,4446%	5 845 000	63 804	5 317
63-1501	2 RoK	50	0,9083%	3 545 000	40 116	3 343
63-1502	1 RoK	30	0,5396%	2 395 000	23 832	1 986
63-1503	2 RoK	46	0,8518%	3 345 000	37 620	3 135
63-1504	4 RoK	91	1,4446%	5 995 000	63 804	5 317
63-1601	2 RoK	50	0,9083%	3 645 000	40 116	3 343
63-1602	1 RoK	30	0,5396%	2 495 000	23 832	1 986
63-1603	2 RoK	46	0,8518%	3 445 000	37 620	3 135
63-1604	4 RoK	91	1,4446%	6 195 000	63 804	5 317
63-1701	2 RoK	50	0,9083%	3 695 000	40 116	3 343
63-1702	1 RoK	30	0,5396%	2 545 000	23 832	1 986
63-1703	2 RoK	46	0,8518%	3 495 000	37 620	3 135
63-1704	3 RoK	74	1,2922%	5 395 000	57 072	4 756
		5 657	100,00%	392 475 000	4 416 720	368 060

Angivna ytor är uppmätta på ritning.

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantörer och svarar själv för kostnaden för:
Hushållsel
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för varmvatten som beräknas att uppgå till ca 1500 kr per år och lägenhet. Förbrukning av varmvattnet mäts genom individuell mätning för varje lägenhet och den faktiska förbrukningskostnaden debiteras bostadsrättshavaren. Den faktiska förbrukningskostnaden kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och antal personer i hushållet.

Föreningen tecknar avtal med Telia avseende Telias öppen fiber-anslutning samt installation av bredband. TV-paket Start ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavaren kan därutöver teckna ett individuellt avtal med Telia för internetuppkoppling samt utökad kanalutbud. Bredband 100 mbit kostar ca 300 kr/månad.

6.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ²	69 379 kr
Driftkostnad (exkl. varmvatten) i snitt per m ²	321 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	781 kr*
Anskaffningskostnad per m ²	83 365 kr
Föreningslån per m ²	13 995 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	435 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr**

*exklusive årsavgift avseende varmvatten.

** Motsvarar avsättning till underhållsfond. Kassaflödet förutsätter att underhållsfonden inte nyttjas.

Solna den 3 december 2021

Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A

Fredrik Brehmer

Johanna Lennmyr

Gustav Åkesson

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 979 250	1 969 354	1 959 458	1 949 561	1 939 665	1 929 627	1 919 445	1 909 117	1 898 642	1 888 016	1 877 238	1 820 988
Avskrivningar	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 987 840	2 027 597	2 068 149	2 109 512	2 151 702	2 194 736	2 238 631	2 283 403	2 329 071	2 375 653	2 423 166	2 675 371
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 817
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	226 280	230 806	235 422	240 130	244 933	249 831	254 828	259 925	265 123	270 426	275 834	304 543
Amortering	395 850	395 850	395 850	395 850	395 850	401 521	407 273	413 107	419 025	425 028	431 117	462 895
Intäkter exkl årsavgifter												
Avgift varmvatten	172 500	175 950	179 469	183 058	186 720	190 454	194 263	198 148	202 111	206 153	210 277	232 162
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar & varmvatten												
	4 416 720	4 447 656	4 479 409	4 511 995	4 545 430	4 585 261	4 625 914	4 667 404	4 709 750	4 752 969	4 797 079	5 257 451
Årsavgift kr/kvm/år												
	781	786	792	798	804	811	818	825	833	840	848	929
Bokfört resultat	- 1 840 851	- 1 836 326	- 1 831 710	- 1 827 001	- 1 822 199	- 1 811 629	- 1 800 880	- 1 789 949	- 1 778 833	- 1 767 527	- 1 756 030	- 1 695 543
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	4 416 720	4 447 656	4 479 409	4 511 995	4 545 430	4 585 261	4 625 914	4 667 404	4 709 750	4 752 969	4 797 079	5 257 451
Kassaflöde												
Intäkter	4 589 220	4 623 606	4 658 878	4 695 053	4 732 150	4 775 715	4 820 177	4 865 553	4 911 862	4 959 123	5 007 355	5 489 614
Kostnader	- 6 430 071	- 6 459 932	- 6 490 588	- 6 522 054	- 6 554 348	- 6 587 344	- 6 621 057	- 6 655 502	- 6 690 694	- 6 726 650	- 6 763 385	- 7 185 157
Återinförda avskrivningar	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981	2 462 981
Kassaflöde för löpande drift	622 130	626 656	631 272	635 980	640 783	651 352	662 101	673 032	684 149	695 454	706 951	767 438
Amorteringar	- 395 850	- 395 850	- 395 850	- 395 850	- 395 850	- 401 521	- 407 273	- 413 107	- 419 025	- 425 028	- 431 117	- 462 895
Investeringar												
Summa kassaflöde	226 280	230 806	235 422	240 130	244 933	249 831	254 828	259 925	265 123	270 426	275 834	304 543
Akkumulerat kassaflöde	226 280	457 086	692 507	932 637	1 177 570	1 427 402	1 682 230	1 942 154	2 207 277	2 477 703	2 753 537	4 217 697
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyrhöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	253 000 000	258 060 000	263 221 200	268 485 624	273 855 336	279 332 443	284 919 092	290 617 474	296 429 823	302 358 420	308 405 588	340 504 690
Föreningslån	79 170 000	78 774 150	78 378 300	77 982 450	77 586 600	77 185 079	76 777 806	76 364 699	75 945 673	75 520 645	75 089 528	72 839 513

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 2 462 981 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	781	786	792	798	804	811	818	825	833	840	848	929
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	781	925	930	935	941	947	953	960	967	974	981	1 058
2. Dagens räntenivå +2%	781	1 065	1 069	1 073	1 078	1 083	1 089	1 095	1 101	1 107	1 113	1 187
1. Dagens räntenivå - 1%	781	647	653	660	666	674	682	690	698	707	715	801
2. Dagens räntenivå - 2%	781	508	515	522	529	538	546	555	564	573	583	672
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	781	790	799	809	819	830	842	854	867	880	893	1 014
2. Dagens inflationsnivå +2%	781	793	807	821	835	851	868	885	904	923	942	1 107
1. Dagens inflationsnivå -1%	781	783	785	786	788	791	794	797	801	804	807	857
2. Dagens inflationsnivå -2%	781	779	777	776	774	773	772	771	771	770	769	794

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 685eb173ca4027a224153668f13efd69458468d724a7e560507bb909402221ceca1e5465f7efd6dfd9a5b98e93a0b525d4e7504bf2cc1c1d49238bfee876467

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Haga Norra 6A-sammanfogad (1)




Unikt dokument-id:

4c02c969-6e34-4750-97d9-fe48de8c4989

Dokumentets fingeravtryck:

685eb173ca4027a224153668f13efd69458468d724a7e560507bb909402221ce
ca1e5465f7efd6dfd9a5b98e93a0b525d4e7504bf2cc1c1d49238bfee876467

Undertecknare

 Gustaf Akesson E-post: gustaf.akesson@landahl.se Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 85.24.168.121 IP Plats: Naettraby, Blekinge County, Sweden	Undertecknad med BankID : GUSTAF ÅKESSON (198211143337) Betrodd tidsstämpel: 2021-12-03 15:18:24 UTC
 Johanna Lennmyr E-post: redovisningskonsult@mfu.se Enhet: Chrome Mobile 96.0 on Android SA SM-G950F (smartmobil) IP nummer: 79.138.34.213 IP Plats: Vallentuna, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Johanna Karin Lennmyr (196206021187) Betrodd tidsstämpel: 2021-12-03 16:04:20 UTC
 Fredrik Brehmer E-post: fredrik.brehmer@gmail.com Enhet: Chrome 96.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 188.95.37.40 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Carl Fredrik Brehmer (196605221057) Betrodd tidsstämpel: 2021-12-06 08:55:17 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-12-06 08:55:17 UTC

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6A med organisationsnummer 769640-1012. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 115 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Haga Norra 6A, daterad 2021-12-06.
- Stadgar för Brf Haga Norra 6A, registrerade hos Bolagsverket 2021-06-16.
- Registreringsbevis för Brf Haga Norra 6A, daterat 2021-11-12.
- FDS-utdrag för Solna Hagalund 2:12, daterat 2021-08-19.
- Bygglov, daterat 2018-09-26.
- Överlåtelseavtal andelar, daterat 2021-07-16.
- Ansökan fusion Bolagsverket, daterad 2021-11-08.
- Utkast ansökan om lagfart, odaterad.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-07-15.
- Offert finansiering, daterad 2021-11-18.
- Situationsplan, ritningar och illustrationer, odaterade.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Mäklarstatistik för Solna kommun, daterad 2021-11-05.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Intyg Brf Haga Norra 6A

Unikt dokument-id:

85ae9869-31c6-4721-8def-e3da22764fdb

Dokumentets fingeravtryck:

33bc3f2aa0695912772b2a5baf9580ada361018f98fa5c4752952a98a0bb927c2
8e038262877dc07d626e5b9739be1daba40a3a63eedbe63801996792534d3c9

Undertecknare

FW

Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 96.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 194.103.240.26
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-07 07:24:56 UTC

D

Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 95.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID : DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2021-12-07 08:01:15 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-12-07 08:01:15 UTC