

Bostadsrättsföreningen Solna Parad

Solna kommun
769633-5657

Ekonomisk plan

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för Föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av Föreningens kostnader och amortering år 1
- F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16
- H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga

Brf Solna Parad

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Henrietta Ludwig

Signering sker digitalt



A. Allmänna förutsättningar

Brf Solna Parad, som registrerats av Bolagsverket den 16 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta uteplats som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under våren 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Banken 20 i Solna kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 116 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 4 maj 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i början av kvartal 1, 2024.

Enligt villkor i exploateringsavtal ingånget mellan Solna kommun och ägare till fastigheten Solna Banken 20 följer en skyldighet att upplåta ett antal omsorgslägenheter samt tillhörande gemensamhetslägenhet enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ("LSS"). Föreningen har sålunda med detta ändamål, upplåtit sju lägenheter till Besqab Omsorgsboende i Solna C AB som i sin tur hyr ut lägenheterna till Solna kommun.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden i juni månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB, org.nr 556347-6927 i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. De bostadsrätter som eventuellt upplåtits till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom förvärv av samtliga aktier i Anlos L AB, org.nr 556852-1982. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (40 221 727 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten. Skatteskulden beräknas för närvarande till 59 739 644 kr.

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats med Anlos L AB, org.nr 556852-1982. Tilläggsavtalet reglerar köpeskillingen samt tilläggsköpeskillingen i aktieöverlåtelseavtalet. I avtalet ska köpeskillingen för aktierna i Bolaget reduceras med maximalt 3 780 000 kr vid en ränta på 4,60% eller högre. Vidare ska tilläggsköpeskillingen inte utgå enligt beräkningen i aktieöverlåtelseavtalet. Storleken på reduktionen av köpeskillingen beräknas med utgångspunkt i den snittränta som föreningen erhåller vid slutplacering av BRF-lånen vilket sker efter sista tillträdet då entreprenaden är godkänd.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten; Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter; Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av Danske Bank.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Banken 20, Solna kommun
Adress	Solnavägen 29 E-K
Fastighetsareal	1448 m ² Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen och innehåller 3D-utrymmen.
Boarea	c:a 7761 m ²
Lokalarea	c:a 163 m ²
Antal bostadslägenheter	116 st.
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus av typen lamellhus med fyra trapphus med 9 våningsplan.
Bilplats	58 p-platser i närliggande garage varav 18 lokaliserade och 40 olokaliserade p-platser. Föreningen hyr garageplatserna från fastighetsägaren för centrumanläggningen. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålade betongfundament i garage som förses med pelare genom befintligt garage för uppbyggnad av huskonstruktion. Suterrängvåning mot Solnavägen grundläggs på pålad platta.
Stomme	Ytterväggar av betong och stålpelare. Lägenhetsskiljande väggar av betong eller gips på plåt/träregelstomme.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Gård	Beläggning av plattor, gångytor av stenmjöl, planteringsytor, cykelhus, sällskapsytor.
Balkonger och terrasser	Betongplatta. Balkongräcke av aluminium/smide/glas samt balustrad av betong på del av terrass.
Uteplatser	Belagda med betongplattor.
Fasader och ytterväggar	Tegel, puts, skärmtegel, granit och målad betong.
Fönster och fönsterdörrar	Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Yttertak	Träkonstruktion med och taktäckning av plåt.
Entréer och trapphus	Entrépartier av lackerad aluminium och trä. Entréplan i klinker, trapplöp, trapplan i terazzo och våningsplan i klinker. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	4 hissar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller gips på plåt/träregelstomme.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar försedda med ringklocka.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Undercentral
Cykelhus
Miljörum
Fläktrum
Förråd till samtliga lägenheter i lägenhet eller i hisshall
Fastighetsförråd
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd i respektive trapphus
Teknikutrymme för el/tele
Fastighetsstäd
Gård

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband med anslutning via öppen fiber.
Passersystem	Portkod.
Hiss	Fyra trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Soprum för rest- och matavfall i entréplan mot Solnavägen och miljörum för källsortering i närliggande garage.
Parkering	58 p-platser i närliggande garage.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla/kroklis och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Kakel, laminat eller sten ovan arbetsbänk, skåpsnickerier, laminatbänkskiva, rostfri ho, induktionshäll, ugn under häll, kyl och frys alt. Komb kyl/frys, integrerad diskmaskin, spiskåpa med belysning.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg, Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskåp över bänk.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg.
WC	Klinker	Målat	Målat	Handfat, spegel med belysning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Gemensamhetsanläggningar

Solna Banken GA:27

Deltagande fastigheter: Banken 11 och Banken 20. Förvaltning genom Samfällighetsförening. Pålfundament och tillhörande fundament för grundläggning hörande till konstruktionen. Andelstal utförande och drift Banken 20: 23200/26900

Solna Banken GA:29

Deltagande fastigheter: Banken 18-21. Förvaltning genom Samfällighetsförening. Fördröjningsmagasin för dagvatten. Andelstal utförande och drift Banken 20: 17/50

Servitut och ledningsrättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100519676:1.1
	Beskrivning: Dagvattenanläggning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100519698:1.1
	Beskrivning: Område, fasadskylt		
Pelare	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.3
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut nedstickande pelare, pålar, pålfundament samt stabilisering mellan pålfundament för förmånsfastighetens grundläggning och bärande konstruktion i de lägen som framgår av röd markering (prick) i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be2-be3, be13 och be17. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.ägare av belastad fastighet ansvarar för pelarnas ytskikt och har även rätt att utan ersättning placera skyltar och annonser på pelarna så länge det inte påverkar pelarnas funktion. belastad fastighet har även rätt att fästa in vägg- eller fasadbeklädnad i pelare så länge det inte påverkar pelarnas funktion.		
Hiss	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.6
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och byta ut hiss för att tillse tillgänglighetskraven för handikapparkeringsplatser. hissen får inte belasta bjälklaget mer än motsvarande samlingslast (400 kg/m ²). hissens läge redovisas med röd markering och sv6 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3 och be17. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Balkong	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.9
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya balkonger och utstickande burspråk i ungefärligt läge som redovisas med röd markering och sv9 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3-be5, be9-be10 och be17. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Dagvatten	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.13
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och byta ut dagvattenledning inklusive inklädnad av denna i läge som redovisas med röd markering och sv13 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3 och be17. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		

Tillträde	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.15
<p>Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering</p> <p>Beskrivning: Utrymme i direkt anslutning till undercentral ska hållas fritt så att åtkomst till undercentralen alltid är möjligt. utrymmet som ska vara tillgängligt för passageframgång av röd pil-markering och sv15 i ritningsbeskrivningar, aktilagor be3 och be17. se även förrättningskarta, aktilagor ka3. servitutet ska inte hindra möjligheten att kunna parkera direkt utanför dörren.</p>			
Vattenledning	Last	Officialservitut	0184-2021/13.19
<p>Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering</p> <p>Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och byta ut vattenledning i källarplan i lägesom framgång av blå markering och sv19 i ritningsbeskrivning, aktilagor be21. se även förrättningskarta, aktilagor ka3.</p>			
Konstruktion	Last	Officialservitut	0184-2021/13.21
<p>Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering</p> <p>Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och byta ut pålar, pålfundament samt stabilisering mellan pålfundament m.m. för grundläggning och konstruktion för garageanläggning under bostadsbyggnad på en nivå som varierar från ca -10 meter i syd till +6 meter i norr, höjdsystem rh2000.</p>			
Infästning	Last	Officialservitut	0184-2021/13.22
<p>Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering</p> <p>Beskrivning: Rätt att göra infästningar i garagetak och väggar för belysning, skyltar och annan för garagets funktion nödvändiga installationer. infästningen i taket är begränsad till 10 kg/m² och punktlast 20 kg/m². infästningar skall göras i undertakets bärverk. om det uppstår ett annat behov av infästning i undertak med större last ansvarar förmånsfastigheten att lösa det utan att belastad fastighet påverkas negativt.</p>			
Avlopp	Last	Officialservitut	0184-2022/43.1
<p>Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering</p> <p>Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintliga spill- och dagvattenledningar med tillbehör. ledningarna är belägna under markplatta i ungefärligt läge som redovisas med orange (dagvattenledningar) och gul (spillvattenledningar) markering samt "sv" i ritningsbeskrivning, aktilagor ök1-ök2. se även en schematisk redovisning i förrättningskarta, aktilagor ka1.</p>			
Starkström	Last	Ledningsrätt	0184-04/18.2
<p>Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd</p>			

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl byggherrekostnader och mervärdesskatt entreprenad	357 000 000
Inkrämsöverlåtelse mark	40 221 727
Aktiebolagsköp inklusive tilläggsavtal (Köpeskilling exkl Eget kapital)	289 998 273
Likviditetsreserv	3 080 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	690 300 000
---	--------------------

Taxering

Taxeringsvärde för byggnad beräknas bli c:a	232 321 000
Taxeringsvärde för mark beräknas bli c:a	88 607 000
varav taxeringsvärde för lokaler utgör c:a	5 928 000

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 ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta 2023-06-02	Kalkylränta	Amortering ²	Ränta	Kapitalkostnad
Lån 1	5 år	38 726 667	4,26%	4,50%	0	1 742 700	1 742 700,00
Lån 2	3 år	38 726 667	4,27%	4,50%	0	1 742 700	1 742 700,00
Lån 3	3 mån	38 726 666	4,58%	4,80%	580 900	1 858 880	2 439 780,00
Summa Brf-lån		116 180 000	Snittränta 4,37%	4,60%	580 900	5 344 280	5 925 180
Insatser		401 324 000					
Upplåtelseavgifter		171 996 000					
Investeringsmoms ⁴		800 000	(Kräver momspliktig verksamhet i 10 år. Ansk. Kostnaden revideras beroende på faktisk återbetalning.)				
SUMMA FINANSIERING		690 300 000					

E. Beräkning av Föreningens kostnader och amortering år 1

Summa räntekostnad år 1 enl ovan samt amortering	5 925 180
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	271 635
Driftskostnader ⁵ (se specifikation)	3 357 804
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler	59 280
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	9 613 899

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med 150 kr per m2

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet 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 procent år 1 - 15 och därefter med 1,1 procent per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören. Fastighetsskatt på lokaler utgår med 1% av den taxerade ytan från år 1.

⁴ Lokalerna kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för lokalernas byggkostnad som är beräknad till 800 000 kr

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten exkl mark beräknas ske med komponentavskrivning enligt K3. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1-16".

Avskrivningsunderlaget uppgår till: 357 000 000
Arlig avskrivning beräknas till: 5 355 000



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁵

Kostnadslag		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	300 000	
Fastighetsel	451 000	
Kallvatten/Avlopp	168 000	
Hushålls-El, VV	1 016 691	
Hushållsavfall	170 000	
Källsortering	130 000	
Trädgårdsskötsel	30 000	
Trappstädning	110 000	
Vinterunderhåll	26 000	
Kabel-TV/Internet	14 000	
Teknisk skötsel	42 000	
Serviceavtal Hiss (Serviceavtal bekostas av entreprenaden år 1-5)	0	
Serviceavtal Jour	120 000	
Fastighetsförsäkring	109 000	
Hysesavtal p-platser	473 113	
Övriga fastighetskostnader	44 000	
Styrelsearvoden	106 000	
Revisionsarvoden	48 000	
Förvaltningsarvode (bekostas av entreprenaden år 1-2)	0	
	3 357 804	3 357 804
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	59 280	
	59 280	59 280
	Summa kostnader	3 417 084

⁵ Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter egen förbrukning utöver avgiften som fördelas enligt andelstal.

Avtal för kabeltv/bredband tecknas direkt mellan bostadsrättshavaren och vald leverantör av tjänsten.

Tillkommande kostnader:

- Elförbrukning och varmvatten beräknas till 131 kr/m² och år inkl moms,

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



F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning

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

Årsavgifter bostäder		6 402 833 kr
Förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten inkl moms		1 016 691 kr
Hysesintäkter lokaler	3 lokaler, totalt 163 kvm LOA * 3300 kr/kvm	537 900 kr
Intäkt fastighetsskatt lokaler	Fastighetsskatt för lokaler, taxeringsvärde 5928000 kr * 1 %	59 280 kr
Hysesintäkt garage lokaliserad plats *	18 platser * 1550 hyra/månad	334 800 kr
Hysesintäkt garage olokaliserad plats *	40 platser * 1200 hyra/månad	576 000 kr
Summa intäkter		8 927 504 kr **

* Brf Solna Parad har avtalat med fastighetsägaren för centrumanläggningen att de har rätt att hyra parkeringsplatser enligt ovan angivna antal platser i 25 år i hyresvärdens garage under köpcentrumet. Föreningen kommer sedan i sin tur hyra ut platserna till medlemmarna i föreningen.

** Brf Solna Parad kommer ha en ingående kassa år 1 om 3.080.000 kr under förutsättning att Brf-lånen slutplaceras till en snittränta om minst 4,60%.
Det är närmare beskrivet under avsnitt A. Allmänna förutsättningar. Kassan kommer att nyttjas till räntekostnader under första åren efter färdigställande.
Under avsnitt G. Ekonomisk prognos år -16 framgår beräkning av föreningens likviditet under de första 16 åren efter färdigställande.

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



Lgh nr	Lgh rok	BOA m2	Andelstal i %	Balkong /Uteplats/Terrass *	Förråd utanför lägenhet*	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats + upplåtelseavgift	Årsavgift exkl hushållsel, varmvatten	Årsavgift per månad	Preliminär förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten, per månad	Lån per lgh enl. andelstal
23-1803	2	53	0,7397	B		3 006 500	1 288 500	4 295 000	47 361	3 947	579	859 383
23-1804	2	55	0,7548	B		3 006 500	1 288 500	4 295 000	48 328	4 027	600	876 927
23-1901	4	114	1,2680	TT	F	7 696 500	3 298 500	10 995 000	81 187	6 766	1 245	1 473 162
23-1902	3	83	1,0038	TT	FFF	5 596 500	2 398 500	7 995 000	64 271	5 356	906	1 166 215
24-1201	2	55	0,7548	U		2 586 500	1 108 500	3 695 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1202	4	90	1,0869	U		4 476 500	1 918 500	6 395 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1203	3	79	0,9737	B		3 566 500	1 528 500	5 095 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1301	2	55	0,7548	B		2 586 500	1 108 500	3 695 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1302	1	36	0,5736	B	F	1 956 500	838 500	2 795 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1303	4	90	1,0869	B		4 406 500	1 988 500	6 395 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1304	3	79	0,9737	B		3 636 500	1 558 500	5 195 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1401	2	55	0,7548	B		2 656 500	1 138 500	3 795 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1402	1	36	0,5736	B	F	1 991 500	853 500	2 845 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1403	4	90	1,0869	B		4 476 500	2 018 500	6 495 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1404	3	79	0,9737	B		3 706 500	1 688 500	5 395 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1501	2	55	0,7548	B		2 726 500	1 168 500	3 895 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1502	1	36	0,5736	B	F	2 026 500	868 500	2 895 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1503	4	90	1,0869	B		4 546 500	1 948 500	6 495 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1504	3	79	0,9737	B		3 776 500	1 618 500	5 395 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1601	2	55	0,7548	B		2 796 500	1 198 500	3 995 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1602	1	36	0,5736	B	F	2 061 500	883 500	2 945 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1603	4	90	1,0869	B		4 616 500	2 078 500	6 695 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1604	3	79	0,9737	B		3 846 500	1 748 500	5 595 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1701	2	55	0,7548	B		2 866 500	1 228 500	4 095 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1702	1	36	0,5736	B	F	2 096 500	898 500	2 995 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1703	4	90	1,0869	B		4 686 500	2 008 500	6 695 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1704	3	79	0,9737	B		3 916 500	1 778 500	5 695 000	62 344	5 195	862	1 131 245
24-1801	2	55	0,7548	B		3 006 500	1 288 500	4 295 000	48 328	4 027	600	876 927
24-1802	1	36	0,5736	B	F	2 236 500	958 500	3 195 000	36 726	3 061	393	666 408
24-1803	4	90	1,0869	B		4 826 500	2 168 500	6 995 000	69 592	5 799	983	1 262 760
24-1804	3	76	0,9510	B	F	4 056 500	1 838 500	5 895 000	60 890	5 074	830	1 104 872
24-1901	3	78	0,9661	TT	F	5 246 500	2 248 500	7 495 000	61 857	5 155	852	1 122 415
24-1902	5	129	1,4039	TT	F	8 396 500	3 598 500	11 995 000	89 889	7 491	1 408	1 631 051

Avrundningspost -0,0011

Summa	116	7 761	100,0000			401 324 000	171 996 000	573 320 000	6 402 833		84 724	116 180 000
--------------	------------	--------------	-----------------	--	--	--------------------	--------------------	--------------------	------------------	--	---------------	--------------------

Lägenhetsareorna är avrundade ned till närmaste hel kvm.

För lägenheternas utformning se ritning eller bofaktablad.

Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum samt avrundade till 4 decimaler.

* U=Uteplats, B=Balkong, T=Terrass samt F=Förråd utanför lägenhet som ingår i upplåtelsen, övriga lägenheter har förråd i lägenheten och är inräknade i boarean. TT= 2 terrasser, Bb= balkong + spansk balkong.



G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen

Solna Parad

769633-5657

Antagna parametrar;

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>		<u>Kommunal avgift bostäder¹⁾</u>	
Ränta lån (snitt)	4,60%	4,60%	Beräknad taxering bostäder	315 000 000 kr	Kommunal avgift lägenhet i flerbostadshus	1 589 kr
Ränta på kassan	0,50%	0,50%	Beräknad taxering lokaler	5 928 000 kr	Kommunal avgift småhus	9 287 kr
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%			Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15	
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %	Från år 16 utgår hel avgift.	
			Beräknad fastighetskatt lokaler	59 280 kr	*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)	

Likviditetsplan År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter bostäder	6 402 833	6 530 890	6 661 507	6 794 738	6 930 632	7 069 245	7 210 630	7 354 842	7 501 939	7 651 978	7 805 018	8 617 370
Förbrukningsavgift hushållsel, varmvatten	1 016 691	1 037 025	1 057 765	1 078 921	1 100 499	1 122 509	1 144 959	1 167 858	1 191 216	1 215 040	1 239 341	1 368 332
Hyresintäkter lokaler	537 900	548 658	559 631	570 824	582 240	593 885	605 763	617 878	630 236	642 840	655 697	723 943
Intäkt fastighetskatt lokaler	59 280	60 466	61 675	62 908	64 167	65 450	66 759	68 094	69 456	70 845	72 262	79 783
Hyresintäkt garage lokaliserad plats	334 800	341 496	348 326	355 292	362 398	369 646	377 039	384 580	392 272	400 117	408 119	450 597
Hyresintäkt garage olokaliserad plats	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	648 670	661 643	674 876	688 373	702 141	775 220
Övriga ränteintäkter	0	13 326	12 004	10 574	9 829	9 782	9 906	10 745	12 314	14 629	17 705	45 083
Inbetalning vid finansiering	3 080 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	12 007 504	9 119 380	9 300 179	9 484 513	9 673 246	9 866 467	10 063 725	10 265 641	10 472 308	10 683 823	10 900 283	12 060 328
Utbetalningar												
Räntekostnader	5 344 280	5 317 559	5 290 837	5 264 116	5 237 394	5 210 673	5 183 952	5 157 230	5 130 509	5 103 787	5 077 066	4 943 459
Driftskostnader	3 357 804	3 424 960	3 652 641	3 725 694	3 800 207	3 984 605	4 064 297	4 145 583	4 228 494	4 313 064	4 399 326	4 857 211
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	248 070
Fastighetskatt lokaler/garage	59 280	60 466	61 675	62 908	64 167	65 450	66 759	68 094	69 456	70 845	72 262	79 783
Amortering lån	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	580 900	1 271 146
Summa utbetalningar	9 342 264	9 383 884	9 586 053	9 633 618	9 682 668	9 841 628	9 895 907	9 951 807	10 009 359	10 068 597	10 129 554	11 399 669
KASSA ACKUMULERAD	2 665 240	2 400 736	2 114 862	1 965 757	1 956 335	1 981 175	2 148 993	2 462 827	2 925 775	3 541 001	4 311 730	9 677 179
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll	271 635	544 628	818 986	1 094 716	1 371 825	1 650 319	1 930 206	2 211 492	2 494 184	2 778 290	3 063 816	4 513 006
Årets reservering till yttre fond	271 635	272 993	274 358	275 730	277 109	278 494	279 887	281 286	282 692	284 106	285 526	292 736
Avskrivning *)	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000	5 355 000
Årets resultat efter avskrivning	-8 268 860	-5 038 604	-5 059 974	-4 923 205	-4 783 522	-4 749 260	-4 606 282	-4 460 266	-4 311 151	-4 158 874	-4 003 371	-3 423 195
Balanserat resultat (ackumulerat)	-8 268 860	-13 034 471	-17 820 087	-22 467 562	-26 973 975	-31 444 741	-35 771 137	-39 950 117	-43 978 576	-47 853 344	-51 571 188	-67 936 803

*) Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.



H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Årsavgift exklusive hushållsel och varmvatten om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	6 402 833 (825)	6 530 890 (842)	6 661 507 (858)	6 794 738 (875)	6 930 632 (893)	7 069 245 (911)	7 805 018 (1 006)	8 617 370 (1 110)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	7 564 633 (975)	7 686 881 (990)	7 811 689 (1 007)	7 939 111 (1 023)	8 069 196 (1 040)	8 202 000 (1 057)	8 908 728 (1 148)	9 692 035 (1 249)
Kalkylens räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	6 402 833 (825)	6 567 777 (846)	6 737 045 (868)	6 910 754 (890)	7 089 024 (913)	7 271 979 (937)	8 261 604 (1 065)	9 391 437 (1 210)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad	88 945 kr							
Insats	51 710 kr							
Upplåtelseavgift	22 162 kr							
Lån	14 970 kr							
Årsavgifter exkl hushållsel och varmvatten	825 kr							
Enskilda årsavg. efter förbrukning c:a	131 kr							
Drift	433 kr							
Beläningsgrad	16,83 %							
Amortering	75 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avsättning yttre fond + amortering	110 kr							
Avskrivning	690 kr							
Kassaflöde exkl. likviditetsreserv	-53 kr							



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solna Parad, med org.nr 769633-5657, 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 över tid 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.

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.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Denis Matenda

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2022-09-12

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-05-04

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-03-21

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-11-16

Inkråmsöverlåtelseavtal dat. 2021-11-16

Tillägg till ovan aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-12-15 samt 2023-06-28

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-06-02

Accept av bankoffert dat. 2023-06-13

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Underlag gemensamhetsanläggningar

Underlag servitut



Verifikat

Transaktion 09222115557495775176

Dokument

Brf Solna Parad ek plan inkl intyg

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-06-28 16:49:04 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2023-06-28 17:33:54 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-06-28 17:03:49 CEST (+0200)

Denis Matenda (DM)

denismatenda@yahoo.com

Signerade 2023-06-28 17:33:54 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2023-06-28 17:03:04 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2023-06-28 16:51:48 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2023-06-28 16:51:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

