

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF HAGA NORRA 7A

Org. nr. 769640-2184

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 7A, org. nr. 769640-2184, med säte i Solna kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-07-27. 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.

Denna ekonomiska plan ersätter föreningens tidigare plan som registrerades hos bolagsverket 2022-05-16

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 2021 och beräknas att färdigställas under 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna startade under det andra kvartalet 2022. Inflyttning beräknas att ske under fjärde kvartalet 2022.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Solna Hagalund 2:14
Adress:	Kolonnvägen 10, Almagatan 2, Almagatan 6
Kommun:	Solna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Fastigheten är en 3D-fastighet
BTA:	ca 6 195 kvm
BOA:	ca 4 956 kvm
Antal lägenheter:	80
Byggnadsår:	2021 - 2022
GA:	Solna Hagalund GA:11, GA:12

Servitut:

Spillvatten, m.m.	Officialservitut	Last	0184-2020/8.4
Ventilation	Officialservitut	Last	0184-2020/8.5
Utrymning	Officialservitut	Last	0184-2020/8.2
Vatten- och spillvattenledningar	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.10
Stuprör	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.15
El	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.21

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:	Säkerhetsdörr med ringklocka och dörrkik
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. Föreningen avser dock att hyra parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus för vidare uthyrning till boende i föreningens hus. Antalet parkeringsplatser som föreningen hyr anpassas efter förväntad efterfrågan/behov. Vid hyressättning kommer föreningen att beakta föreningens kostnader för att administrera uthyrningen
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 LÄGENHETSBESKRIVNING

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 underhåll görs – i avvaktan på att en framtida underhållsplan upprättas – en årlig avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm bostadsarea, 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.

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, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst Beräkna taxeringsvärde för år 2022 – 2024, beräknats till 253 000 000 kr, varav 96 000 000 kr avser mark och 157 000 000 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 7A har förvärvat samtliga andelar i Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening, org. nr 769634-4600, som i sin tur var ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:14. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A och Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening har gått upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A som därefter blivit lagfaren ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:14.

På fastigheten uppförs ett flerfamiljshus med totalt 80 bostadslägenheter fördelat på 3 trapphus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening har ingått avtal om totalentreprenad med Haga Norra Projekt HNP AB, org. nr 559152-5471, för byggnation av föreningens hus. Genom fusionen som beskrivs ovan övertar Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A samtliga rättigheter och skyldigheter som följer av entreprenadavtalet mellan Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening och Haga Norra Projekt HNP.

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

Pantbrev i fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Beräknad anskaffningskostnad

Köpeskilling andelar (inkl. fastighet)*	113 180 873
Entreprenadkostnad**	235 226 478
Byggherrekostnad m.m.	56 035 009
Pantbrev	1 389 640
Summa	405 832 000 kr
Kassa	50 000
Summa	405 882 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 6 707 753 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad på löpande räkning.

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	69 482 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	336 400 000
Summa	405 882 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten Solna Hagalund 2:14

Föreningens genomsnittliga ränta har i denna plan beräknats uppgå till 4 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslånen under en period om 100 år. Under år 1-16 amorterar föreningen årligen med 0,5 % , vilket motsvarar ca 347 410 kr per år

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 2 352 265 kr per år. Föreningen kan komma i framtiden att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) för avskrivningar. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 4 % 2 779 280

Amortering 347 410

Driftskostnader* 1 943 730

Ekonomisk förvaltning 64 000

Teknisk förvaltning 118 000

Städning 172 838

VA 131 520

Abonnemangsavgift EL 253 127

Hushållsel 480 000

Värme 270 326

Varmvatten 120 000

Försäkring 60 000

Avfallshantering 162 068

Certifiering Green Building 7 500

Styrelsearvode 30 000

Revision 25 000

Oförutsedda utgifter 49 351

Fastighetsskatt 0

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)** 198 240

Summa kostnader 5 268 660 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. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm bostadsarea under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen fr.o.m år 4 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm bostadsarea.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar 4 668 660

Årsavgifter varmvatten 120 000

Årsavgifter hushållsel 480 000

Summa intäkter 5 268 660 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVAGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
71-1101	3 RoK	77	1,4767%	5 295 000	68 940	5 745
71-1102	1 RoK	24	0,5770%	2 095 000	26 940	2 245
71-1103	4 RoK	108	1,9396%	6 645 000	90 552	7 546
71-1201	3 RoK	76	1,4767%	5 295 000	68 940	5 745
71-1202	1 RoK	24	0,5770%	1 945 000	26 940	2 245
71-1203	4 RoK	108	1,9396%	6 645 000	90 552	7 546
71-1204	2 RoK	65	1,3119%	3 595 000	61 248	5 104
71-1205	1 RoK	24	0,5770%	1 945 000	26 940	2 245
71-1301	3 RoK	76	1,4767%	5 395 000	68 940	5 745
71-1302	1 RoK	24	0,5770%	1 995 000	26 940	2 245
71-1303	4 RoK	108	1,9396%	6 795 000	90 552	7 546
71-1304	2 RoK	65	1,3119%	3 645 000	61 248	5 104
71-1305	1 RoK	24	0,5770%	1 995 000	26 940	2 245
71-1401	3 RoK	76	1,4767%	5 495 000	68 940	5 745
71-1402	1 RoK	24	0,5770%	2 045 000	26 940	2 245
71-1403	4 RoK	108	1,9396%	6 945 000	90 552	7 546
71-1404	2 RoK	65	1,3119%	3 695 000	61 248	5 104
71-1405	1 RoK	24	0,5770%	2 045 000	26 940	2 245
71-1501	4 RoK	82	1,5311%	6 045 000	71 484	5 957
71-1502	4 RoK	108	1,9396%	7 095 000	90 552	7 546
71-1503	1 RoK	33	0,7559%	2 495 000	35 292	2 941
71-1601	4 RoK	82	1,5311%	6 195 000	71 484	5 957
71-1602	4 RoK	108	1,9396%	7 245 000	90 552	7 546
71-1603	1 RoK	33	0,7559%	2 545 000	35 292	2 941
71-1701	4 RoK	82	1,5311%	6 445 000	71 484	5 957
71-1702	4 RoK	108	1,9396%	7 495 000	90 552	7 546
72-1102	5 RoK	127	1,9758%	8 495 000	92 244	7 687
72-1103	5 RoK	127	1,9758%	8 495 000	92 244	7 687
72-1201	3 RoK	75	1,4391%	5 295 000	67 188	5 599
72-1202	2 RoK	49	1,0870%	3 045 000	50 748	4 229
72-1301	3 RoK	75	1,4391%	5 395 000	67 188	5 599
72-1302	2 RoK	49	1,0870%	3 095 000	50 748	4 229
72-1303	2 RoK	64	1,3080%	3 995 000	61 068	5 089
72-1304	2 RoK	64	1,3080%	3 995 000	61 068	5 089
72-1401	3 RoK	75	1,4391%	5 495 000	67 188	5 599
72-1402	2 RoK	49	1,0870%	3 145 000	50 748	4 229
72-1403	2 RoK	64	1,3080%	4 045 000	61 068	5 089
72-1404	2 RoK	64	1,3080%	4 045 000	61 068	5 089
72-1501	3 RoK	75	1,4391%	5 595 000	67 188	5 599
72-1502	3 RoK	77	1,4767%	5 695 000	68 940	5 745
72-1503	2 RoK	52	1,1515%	3 795 000	53 760	4 480
72-1504	2 RoK	61	1,2610%	3 795 000	58 872	4 906
72-1601	3 RoK	75	1,4391%	5 695 000	67 188	5 599
72-1602	3 RoK	77	1,4767%	5 795 000	68 940	5 745
72-1603	2 RoK	52	1,1515%	3 895 000	53 760	4 480

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 7A

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
72-1604	2 RoK	61	1,2610%	3 845 000	58 872	4 906
72-1701	3 RoK	75	1,4391%	5 895 000	67 188	5 599
73-1101	3 RoK	83	1,5892%	5 895 000	74 196	6 183
73-1102	2 RoK	49	1,0870%	3 245 000	50 748	4 229
73-1103	2 RoK	51	1,1302%	3 095 000	52 764	4 397
73-1104	2 RoK	50	1,1086%	3 245 000	51 756	4 313
73-1105	2 RoK	49	1,0870%	3 195 000	50 748	4 229
73-1201	2 RoK	53	1,1731%	3 145 000	54 768	4 564
73-1202	2 RoK	49	1,0870%	3 095 000	50 748	4 229
73-1203	2 RoK	49	1,0870%	3 095 000	50 748	4 229
73-1204	2 RoK	49	1,0870%	3 095 000	50 748	4 229
73-1205	2 RoK	49	1,0870%	3 095 000	50 748	4 229
73-1206	2 RoK	54	1,1947%	3 145 000	55 776	4 648
73-1301	2 RoK	53	1,1731%	3 195 000	54 768	4 564
73-1302	2 RoK	49	1,0870%	3 145 000	50 748	4 229
73-1303	2 RoK	49	1,0870%	3 145 000	50 748	4 229
73-1304	2 RoK	49	1,0870%	3 145 000	50 748	4 229
73-1305	2 RoK	49	1,0870%	3 145 000	50 748	4 229
73-1306	2 RoK	54	1,1947%	3 195 000	55 776	4 648
73-1401	2 RoK	53	1,1731%	3 245 000	54 768	4 564
73-1402	2 RoK	49	1,0870%	3 195 000	50 748	4 229
73-1403	2 RoK	49	1,0870%	3 195 000	50 748	4 229
73-1404	2 RoK	49	1,0870%	3 195 000	50 748	4 229
73-1405	2 RoK	49	1,0870%	3 195 000	50 748	4 229
73-1406	2 RoK	54	1,1947%	3 245 000	55 776	4 648
73-1501	3 RoK	68	1,3178%	4 995 000	61 524	5 127
73-1502	2 RoK	41	0,9636%	2 995 000	44 988	3 749
73-1503	2 RoK	41	0,9636%	2 995 000	44 988	3 749
73-1504	2 RoK	41	0,9636%	2 995 000	44 988	3 749
73-1505	3 RoK	80	1,5075%	5 395 000	70 380	5 865
73-1601	3 RoK	68	1,3145%	4 995 000	61 368	5 114
73-1602	2 RoK	41	0,9636%	3 095 000	44 988	3 749
73-1603	2 RoK	41	0,9636%	3 095 000	44 988	3 749
73-1604	2 RoK	41	0,9636%	3 095 000	44 988	3 749
73-1605	3 RoK	80	1,5075%	5 545 000	70 380	5 865
		4 956	100,00%	336 400 000	4 668 660	389 055

Angivna ytor är uppmätta på ritning.

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal och svarar själv för kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg vilket beräknas till ca 150 kr/mån.

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för varmvatten och hushållsel. Varmvatten beräknas att uppgå till ca 1500 kr per år och lägenhet, hushållsel till ca 6 000 kr per år och lägenhet. Förbrukning av varmvattnet och hushållsel 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 utökat kanalutbud. Bredband 100 mbit kostar ca 300 kr/månad

6.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ²	67 877 kr
Driftkostnad (exkl. varmvatten och hushållsel) i snitt per m ²	271 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	942 kr*
Anskaffningskostnad per m ²	81 887 kr
Föreningslån per m ²	14 020 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	475 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr**

*exklusive årsavgift avseende varmvatten och hushållsel.

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

Solna den:

Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A

Fredrik Brehmer

Johanna Lennmyr

Gustaf Åkesson

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 779 280	2 765 384	2 751 487	2 737 591	2 723 694	2 709 798	2 695 902	2 682 005	2 668 109	2 654 212	2 640 316	2 570 834
Avskrivningar	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 943 730	1 982 605	2 022 257	2 062 702	2 103 956	2 146 035	2 188 956	2 232 735	2 277 389	2 322 937	2 369 396	2 616 005
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157 090
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	198 240	202 205	206 249	210 374	214 581	218 873	223 250	227 715	232 270	236 915	241 653	266 805
Amortering	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410	347 410
Intäkter exkl årsavgifter												
Avgift varmvatten	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279	161 504
Avgift hushållsel	480 000	489 600	499 392	509 380	519 567	529 959	540 558	551 369	562 397	573 644	585 117	646 017
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar & varmvatten och hushållsel	4 668 660	4 685 603	4 703 163	4 721 352	4 740 182	4 759 667	4 779 820	4 800 654	4 822 182	4 844 419	4 867 379	5 150 623
Årsavgift kr/kvm/år	942	945	949	953	956	960	964	969	973	977	982	1 039
Bokfört resultat	- 1 806 615	- 1 802 650	- 1 798 606	- 1 794 481	- 1 790 273	- 1 785 982	- 1 781 604	- 1 777 139	- 1 772 585	- 1 767 940	- 1 763 201	- 1 738 050
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	4 668 660	4 685 603	4 703 163	4 721 352	4 740 182	4 759 667	4 779 820	4 800 654	4 822 182	4 844 419	4 867 379	5 150 623
Kassaflöde												
Intäkter	5 268 660	5 297 603	5 327 403	5 358 076	5 389 642	5 422 116	5 455 518	5 489 865	5 525 178	5 561 475	5 598 775	5 958 144
Kostnader	- 7 075 275	- 7 100 253	- 7 126 009	- 7 152 557	- 7 179 915	- 7 208 098	- 7 237 122	- 7 267 005	- 7 297 763	- 7 329 414	- 7 361 977	- 7 696 193
Återinförda avskrivningar	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265	2 352 265
Kassaflöde för löpande drift	545 650	549 615	553 659	557 784	561 991	566 283	570 660	575 125	579 680	584 325	589 063	614 215
Amorteringar	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410
Summa kassaflöde	198 240	202 205	206 249	210 374	214 581	218 873	223 250	227 715	232 270	236 915	241 653	266 805
Akkumulerat kassaflöde	198 240	400 445	606 694	817 068	1 031 649	1 250 522	1 473 772	1 701 488	1 933 758	2 170 673	2 412 326	3 695 052
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande*	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	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	69 482 000	69 134 590	68 787 180	68 439 770	68 092 360	67 744 950	67 397 540	67 050 130	66 702 720	66 355 310	66 007 900	64 270 850

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

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 2 352 265 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

*Kostnadsunderlaget för år 1 inkluderar årets estimerade inflationsutfall och sedan efter riksbankens inflationsmål på 2%

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt	942	945	949	953	956	960	964	969	973	977	982	1 039
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	942	1 085	1 088	1 091	1 094	1 097	1 100	1 104	1 108	1 111	1 115	1 169
2. Dagens räntenivå +2%	942	1 224	1 227	1 229	1 231	1 234	1 236	1 239	1 242	1 245	1 248	1 299
1. Dagens räntenivå - 1%	942	806	810	815	819	824	828	833	838	844	849	910
2. Dagens räntenivå - 2%	942	666	671	676	682	687	692	698	704	710	716	780
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	942	949	955	962	970	978	986	994	1 003	1 012	1 021	1 119
2. Dagens inflationsnivå +2%	942	952	962	972	984	995	1 008	1 021	1 034	1 048	1 063	1 192
3. Dagens inflationsnivå +3%	942	955	968	983	998	1 014	1 031	1 049	1 068	1 088	1 110	1 285
1. Dagens inflationsnivå -1%	942	942	943	943	943	944	944	945	945	946	947	977
2. Dagens inflationsnivå -2%	942	939	936	934	931	928	925	922	920	917	914	924

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brabo Haga Norra 7A prognos



Unikt dokument-id:

c9ca2365-74a6-4bbc-a244-78bf12cb8757

Dokumentets fingeravtryck:

68ec2f8647f9e748b13df207e423ef271fd22cb8e2df9247d01d457618eb89c3ec77f56118576e9d9bc3be
c183d9fb9abbe76e874a6e825fd0e1034d7ae1fa65

Undertecknare

 <p>Johanna Lennmyr E-post: redovisningskonsult@mfu.se Enhet: Chrome Mobile 107.0.0.0 on Android 9 Samsung GALAXY S8 (smartphone) IP nummer: 94.255.243.31 IP Plats: Västerås, Västmanland County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-09 09:06:33 UTC</p>
 <p>Gustaf Åkesson E-post: gustaf@gajuridik.se Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.114.252.180 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-09 14:59:33 UTC</p>
 <p>Fredrik Brehmer E-post: fredrik.brehmer@gmail.com Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 213.112.124.108 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-10 16:41:22 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-10 16:41:22 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 7A med organisationsnummer 769640-2184. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 80 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 7A, daterad 2022-11-10.
- Stadgar för Brf Haga Norra 7A, registrerade hos Bolagsverket 2021-07-27.
- Registreringsbevis för Brf Haga Norra 7A, daterat 2022-05-02.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Solna Hagalund 2:11, daterade 2022-02-21.
- Bygglov, daterat 2018-09-26.
- Överlåtelseavtal andelar, daterat 2021-12-22.
- Registreringsbevis Stora Frösunda kv 7A ekonomisk förening, daterat 2022-05-02.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-12-22.
- Offerter finansiering, daterad 2022-10-04.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Solnas kommun, daterad 2022-11-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Haga Norra 7A 221115

Unikt dokument-id:

8b5b62b1-ee2-4315-a8c5-c1ead1223a76

Dokumentets fingeravtryck:

0754c7ba789299fe62eb41b07469e2b5fbd2e27cd3d93047a048dd1722851b90107c35eafc0f0d68d8ec
0e8fa958a2d661f5615188fa11a2831d088af7c2407b

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-15 13:13:31 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 194.103.240.26

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-15 13:21:09 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-15 13:21:09 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.