

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.

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 beräknas att ske 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:	Plåttreglar 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 är ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:14. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening har en fusion mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A och Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening påbörjats.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 7A Ekonomisk förening kommer att gå upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A som därefter kommer att bli 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 kommer Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7A att överta 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 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en ränte-/likviditetsreserv för föreningen. 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 347 410 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 2 352 265 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 renoweringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 2,5 % 1 737 050

Amortering 347 410

Driftskostnader* 1 602 416

Ekonomisk förvaltning 64 000

Teknisk förvaltning 118 000

Städning 172 838

VA 131 520

Abonnemangsavgift EL 187 530

Värme 303 737

Varmvatten 120 000

Försäkring 60 000

Avfallshantering 162 068

Certifiering Green Building 20 000

Styrelsearvode 30 000

Revision 25 000

Oförutsedda utgifter 207 723

Fastighetsskatt 0

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

Summa kostnader 3 885 116 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 3 765 116

Årsavgifter varmvatten 120 000

Summa intäkter 3 885 116 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, 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	55 598	4 633
71-1102	1 RoK	24	0,5769%	2 095 000	21 721	1 810
71-1103	4 RoK	108	1,9396%	6 645 000	73 029	6 086
71-1201	3 RoK	76	1,4767%	5 295 000	55 598	4 633
71-1202	1 RoK	24	0,5769%	1 945 000	21 721	1 810
71-1203	4 RoK	108	1,9396%	6 645 000	73 029	6 086
71-1204	2 RoK	65	1,3118%	3 595 000	49 390	4 116
71-1205	1 RoK	24	0,5769%	1 945 000	21 721	1 810
71-1301	3 RoK	76	1,4767%	5 395 000	55 598	4 633
71-1302	1 RoK	24	0,5769%	1 995 000	21 721	1 810
71-1303	4 RoK	108	1,9396%	6 795 000	73 029	6 086
71-1304	2 RoK	65	1,3118%	3 645 000	49 390	4 116
71-1305	1 RoK	24	0,5769%	1 995 000	21 721	1 810
71-1401	3 RoK	76	1,4767%	5 495 000	55 598	4 633
71-1402	1 RoK	24	0,5769%	2 045 000	21 721	1 810
71-1403	4 RoK	108	1,9396%	6 945 000	73 029	6 086
71-1404	2 RoK	65	1,3118%	3 695 000	49 390	4 116
71-1405	1 RoK	24	0,5769%	2 045 000	21 721	1 810
71-1501	4 RoK	82	1,5311%	6 045 000	57 649	4 804
71-1502	4 RoK	108	1,9396%	7 095 000	73 029	6 086
71-1503	1 RoK	33	0,7559%	2 495 000	28 461	2 372
71-1601	4 RoK	82	1,5311%	6 195 000	57 649	4 804
71-1602	4 RoK	108	1,9396%	7 245 000	73 029	6 086
71-1603	1 RoK	33	0,7559%	2 545 000	28 461	2 372
71-1701	4 RoK	82	1,5311%	6 445 000	57 649	4 804
71-1702	4 RoK	108	1,9396%	7 495 000	73 029	6 086
72-1102	5 RoK	127	1,9758%	8 495 000	74 390	6 199
72-1103	5 RoK	127	1,9758%	8 495 000	74 390	6 199
72-1201	3 RoK	75	1,4392%	5 295 000	54 186	4 515
72-1202	2 RoK	49	1,0871%	3 045 000	40 930	3 411
72-1301	3 RoK	75	1,4392%	5 395 000	54 186	4 515
72-1302	2 RoK	49	1,0871%	3 095 000	40 930	3 411
72-1303	2 RoK	64	1,3081%	3 995 000	49 253	4 104
72-1304	2 RoK	64	1,3081%	3 995 000	49 253	4 104
72-1401	3 RoK	75	1,4392%	5 495 000	54 186	4 515
72-1402	2 RoK	49	1,0871%	3 145 000	40 930	3 411
72-1403	2 RoK	64	1,3081%	4 045 000	49 253	4 104
72-1404	2 RoK	64	1,3081%	4 045 000	49 253	4 104
72-1501	3 RoK	75	1,4392%	5 595 000	54 186	4 515
72-1502	3 RoK	77	1,4767%	5 695 000	55 600	4 633
72-1503	2 RoK	52	1,1516%	3 795 000	43 359	3 613
72-1504	2 RoK	61	1,2609%	3 795 000	47 476	3 956
72-1601	3 RoK	75	1,4392%	5 695 000	54 186	4 515
72-1602	3 RoK	77	1,4767%	5 795 000	55 598	4 633
72-1603	2 RoK	52	1,1516%	3 895 000	43 359	3 613
72-1604	2 RoK	61	1,2610%	3 845 000	47 478	3 957

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 7A

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
72-1701	3 RoK	75	1,4392%	5 895 000	54 186	4 515
73-1101	3 RoK	83	1,5892%	5 895 000	59 833	4 986
73-1102	2 RoK	49	1,0871%	3 245 000	40 930	3 411
73-1103	2 RoK	51	1,1301%	3 095 000	42 549	3 546
73-1104	2 RoK	50	1,1086%	3 245 000	41 739	3 478
73-1105	2 RoK	49	1,0871%	3 195 000	40 930	3 411
73-1201	2 RoK	53	1,1731%	3 145 000	44 169	3 681
73-1202	2 RoK	49	1,0871%	3 095 000	40 930	3 411
73-1203	2 RoK	49	1,0871%	3 095 000	40 930	3 411
73-1204	2 RoK	49	1,0871%	3 095 000	40 930	3 411
73-1205	2 RoK	49	1,0871%	3 095 000	40 930	3 411
73-1206	2 RoK	54	1,1946%	3 145 000	44 979	3 748
73-1301	2 RoK	53	1,1731%	3 195 000	44 169	3 681
73-1302	2 RoK	49	1,0871%	3 145 000	40 930	3 411
73-1303	2 RoK	49	1,0871%	3 145 000	40 930	3 411
73-1304	2 RoK	49	1,0871%	3 145 000	40 930	3 411
73-1305	2 RoK	49	1,0871%	3 145 000	40 930	3 411
73-1306	2 RoK	54	1,1946%	3 195 000	44 979	3 748
73-1401	2 RoK	53	1,1731%	3 245 000	44 169	3 681
73-1402	2 RoK	49	1,0871%	3 195 000	40 930	3 411
73-1403	2 RoK	49	1,0871%	3 195 000	40 930	3 411
73-1404	2 RoK	49	1,0871%	3 195 000	40 930	3 411
73-1405	2 RoK	49	1,0871%	3 195 000	40 930	3 411
73-1406	2 RoK	54	1,1946%	3 245 000	44 979	3 748
73-1501	3 RoK	68	1,3177%	4 995 000	49 614	4 135
73-1502	2 RoK	41	0,9635%	2 995 000	36 278	3 023
73-1503	2 RoK	41	0,9635%	2 995 000	36 278	3 023
73-1504	2 RoK	41	0,9635%	2 995 000	36 278	3 023
73-1505	3 RoK	80	1,5074%	5 395 000	56 755	4 730
73-1601	3 RoK	68	1,3144%	4 995 000	49 490	4 124
73-1602	2 RoK	41	0,9635%	3 095 000	36 278	3 023
73-1603	2 RoK	41	0,9635%	3 095 000	36 278	3 023
73-1604	2 RoK	41	0,9635%	3 095 000	36 278	3 023
73-1605	3 RoK	80	1,5074%	5 545 000	56 755	4 730
		4 956	100,00%	336 400 000	3 765 116	313 760

Angivna ytor är uppmätta på ritning.

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantörer och svarar själv för kostnaden för: Hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg vilket beräknas till ca 450 kr/mån.

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	67 877 kr
Driftkostnad (exkl. varmvatten) i snitt per m ²	299 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	760 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.

** 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 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 737 050	1 728 365	1 719 680	1 710 994	1 702 309	1 693 503	1 684 575	1 675 522	1 666 344	1 657 039	1 647 604	1 598 426
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	1 602 416	1 634 464	1 667 154	1 700 497	1 734 507	1 769 197	1 804 581	1 840 672	1 877 486	1 915 035	1 953 336	2 156 641
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	352 237	357 131	362 093	367 124	372 225	377 397	404 353
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
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar & varmvatten	3 765 116	3 790 044	3 815 644	3 841 930	3 868 915	3 901 320	3 934 397	3 968 161	4 002 625	4 037 803	4 073 711	4 421 811
Årsavgift kr/kvm/år	760	765	770	775	781	787	794	801	808	815	822	892
Bokfört resultat	- 1 806 615	- 1 802 650	- 1 798 606	- 1 794 481	- 1 790 273	- 1 781 155	- 1 771 883	- 1 762 456	- 1 752 871	- 1 743 125	- 1 733 215	- 1 681 106
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 765 116	3 790 044	3 815 644	3 841 930	3 868 915	3 901 320	3 934 397	3 968 161	4 002 625	4 037 803	4 073 711	4 421 811
Kassaflöde												
Intäkter	3 885 116	3 912 444	3 940 492	3 969 275	3 998 807	4 033 810	4 069 537	4 106 003	4 143 224	4 181 214	4 219 990	4 583 315
Kostnader	- 5 691 731	- 5 715 094	- 5 739 098	- 5 763 756	- 5 789 080	- 5 814 965	- 5 841 420	- 5 868 460	- 5 896 095	- 5 924 339	- 5 953 205	- 6 264 422
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	571 110	580 381	589 808	599 394	609 140	619 050	671 158
Amorteringar	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 347 410	- 352 237	- 357 131	- 362 093	- 367 124	- 372 225	- 377 397	- 404 353
Investeringar												
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	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										
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	67 740 123	67 382 992	67 020 899	66 653 775	66 281 550	65 904 153	63 937 044

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings-tjänsten GetAccept.

Fingerprint: 7a30743a87c846cf5d71f7e1a438ce0c320b481aac2021ca12288427850d08cd0f0453442e0bc47c5214476cea6f468e0324080727ea9d1afe628344045384eb

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	760	765	770	775	781	787	794	801	808	815	822	892
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	760	904	909	913	918	924	930	936	942	948	955	1 021
2. Dagens räntenivå +2%	760	1 044	1 047	1 051	1 055	1 061	1 066	1 071	1 077	1 082	1 088	1 150
1. Dagens räntenivå - 1%	760	625	631	637	643	651	658	665	673	681	689	763
2. Dagens räntenivå - 2%	760	486	492	499	506	514	522	530	539	547	556	634
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	760	768	777	786	795	806	817	828	840	852	864	971
2. Dagens inflationsnivå +2%	760	772	784	797	810	825	841	857	874	892	911	1 057
1. Dagens inflationsnivå -1%	760	761	763	765	766	769	772	775	778	780	783	825
2. Dagens inflationsnivå -2%	760	758	756	754	753	752	751	750	749	749	748	767

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Haga Norra 7A

Unikt dokument-id:

163ef8fb-d7f9-493b-80d5-71984138e8a8

Dokumentets fingeravtryck:

7a30743a87c846cf5d71f7e1a438ce0c320b481aac2021ca12288427850d08cd0f0453442e0bc47c521447
6cea6f468e0324080727ea9d1afe628344045384eb

Undertecknare

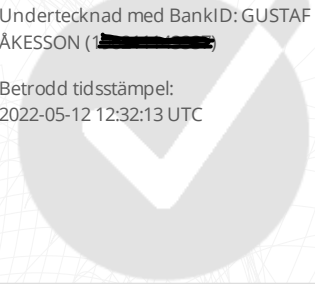


Gustaf Akesson

E-post: Gustaf@gajuridik.se
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 83.185.33.132
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: GUSTAF
ÅKESSON (██████████)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 12:32:13 UTC



Johanna Lennmyr

E-post: redovisningskonsult@mfu.se
Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.61 on Android 9
Samsung GALAXY S8 (smartphone)
IP nummer: 178.31.44.248
IP Plats: Karlskrona, Blekinge County, Sweden

Undertecknad med BankID: Johanna
Karin Lennmyr (██████████)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 12:45:39 UTC

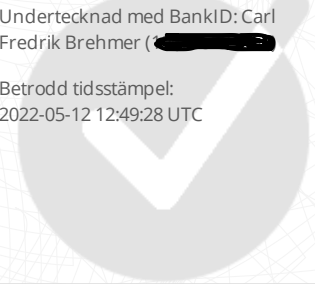


Fredrik Brehmer

E-post: fredrik.brehmer@gmail.com
Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Mac 10.15.7 Unknown
(desktop)
IP nummer: 213.112.151.198
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Carl
Fredrik Brehmer (██████████)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-12 12:49:28 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-12 12:49:28 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 2022-05-12.
- 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 2022-02-23.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Solnas kommun, daterad 2022-05-06.

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

Unikt dokument-id:

12cda561-2103-4717-a273-a7d6246d32ce

Dokumentets fingeravtryck:

**2de6dcd24d9253f243ea81fd4ba3e7f9dc04c8dea2a780f76fad7f14fcd6cd63fe80d8823355e258629ac3
334093ec20e81ca15de189d048d5b124c449c09ed1**

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (12345678901234)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-13 09:06:08 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 101.0.4951.54 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 194.103.240.26

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (12345678901234)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-13 10:30:03 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-13 10:30:03 UTC

