

**EKONOMISK PLAN**

**FÖR**

**BRF HAGA NORRA 6B**

Org. nr. 769639-5107

## 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 6B, org. nr. 769639-5107, med säte i Solna kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-01-25. 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.

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 det fjärde kvartalet 2019 och beräknas att färdigställas under 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under det tredje kvartalet 2021. Inflyttning beräknas att ske under tredje och fjärde kvartalet 2021 samt första kvartalet 2022.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Solna Hagalund 2:13
Adress:	Sylvangatan 5-9 samt Torfredsplatsen 7
Kommun:	Solna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Fastigheten är en 3D-fastighet
BTA:	ca 9 675 kvm
BOA:	ca 6 305 kvm
Antal lägenheter:	153
Byggnadsår:	2020 - 2022
GA:	Solna Hagalund GA:10 och Solna Hagalund GA:12

Servitut:

Spillvatten, m.m.	Officialservitut	Last	0184-2020/8.4
Ventilation	Officialservitut	Last	0184-2020/8.5
Frånluftsfläkt	Officialservitut	Last	0184-2020/8.6
Värme- och kylledning	Officialservitut	Last	0184-2020/8.8
Vatten- och spillvattenledning	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.12
Stuprör	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.13
Väg	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.16
Passage	Officialservitut	Last	0184-2020/8.20
El	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.22
El	Officialservitut	Last	0184-2020/8.23

Bygglov beviljat: 2020-06-04

## 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:	Plåtreglar 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: Dimbara 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: Dimbara 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 246 000 000 kr, varav 97 000 000 kr avser mark och 149 000 000 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 321.

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 6B har förvärvat samtliga andelar i Stora Frösunda kv 6B Ekonomisk förening, org. nr 769634-4675, som i sin tur är ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:13. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 6B Ekonomisk förening har fusion inletts mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6B och Stora Frösunda kv 6B Ekonomisk förening.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 6B Ekonomisk förening kommer att gå upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6B. När fusionen är genomförd kommer Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6B att vara lagfaren ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:13. Fusionen beräknas att vara genomförd under tredje kvartalet 2021.

På fastigheten uppförs ett flerfamiljshus med totalt 153 bostadslägenheter fördelat på 3 trapphus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Stora Frösunda kv 6B 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 6B att överta samtliga rättigheter och skyldigheter som följer av entreprenadavtalet mellan Stora Frösunda kv 6B Ekonomisk förening och Haga Norra Projekt HNP. Byggnationen av huset påbörjades under det fjärde kvartalet 2019.

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

Köpeskillning andelar (inkl. fastighet)*	169 710 627
Entreprenadkostnad**	282 786 739
Byggherrekostnad m.m.	83 779 434
Pantbrev	1 768 200
<b>Summa</b>	<b>538 045 000 kr</b>
Kassa	50 000
<b>Summa</b>	<b>538 095 000 kr</b>

\*Varav det skattemässiga värdet är 8 494 620 kr

\*\*Entreprenadform: totalentreprenad med löpande räkning



## 4 FINANSIERING

### 4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	88 410 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	449 685 000
<b>Summa</b>	<b>538 095 000 kr</b>

\*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten Solna Hagalund 2:13

Föreningen avser att placera sitt lån hos Handelsbanken. Föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl 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 442 050 kr per år, därefter enligt en 95-årig serieplan

## 5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

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 2 827 867 kr per år. 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 %	2 210 250
--	-----------

Amortering	442 050
------------	---------

<b>Driftskostnader*</b>	<b>2 261 820</b>
-------------------------	------------------

Ekonomisk förvaltning	122 500
Teknisk förvaltning	340 000
Städning	210 000
VA	250 000
Abonnemangavgift EL	500 000
Värme	250 000
Varmvatten	229 500
Försäkring	80 000
Avfallshantering	150 000
Certifiering Green Building	20 000
Styrelsearvode	40 000
Revision	15 000
Oförutsedda utgifter	54 820

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	252 200
--	---------

<b>Summa kostnader</b>	<b>5 166 320 kr</b>
------------------------	---------------------

\* 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	4 936 820
-----------------------	-----------

Årsavgifter varmvatten	229 500
------------------------	---------

<b>Summa intäkter</b>	<b>5 166 320 kr</b>
-----------------------	---------------------

## 6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Balkong	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m <sup>2</sup>	Uteplats	%	kr	kr	kr/mån
64-1101	4 RoK	85	B	1,2134%	5 245 000	59 904	4 992
64-1102	2 RoK	38	VB	0,6449%	2 695 000	31 836	2 653
64-1103	1 RoK	34		0,5338%	2 295 000	26 352	2 196
64-1104	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
64-1106	1 RoK	24	U	0,4074%	1 795 000	20 112	1 676
64-1107	1 RoK	30	U	0,4711%	2 195 000	23 256	1 938
64-1108	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 195 000	39 540	3 295
64-1201	4 RoK	85	B	1,2134%	5 395 000	59 904	4 992
64-1202	2 RoK	38	VB	0,6449%	2 725 000	31 836	2 653
64-1203	1 RoK	34		0,5338%	2 345 000	26 352	2 196
64-1204	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
64-1205	2 RoK	46	VB	0,7766%	2 855 000	38 340	3 195
64-1206	1 RoK	24	B	0,4074%	1 845 000	20 112	1 676
64-1207	1 RoK	30	B	0,4711%	2 295 000	23 256	1 938
64-1208	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 245 000	39 540	3 295
64-1301	4 RoK	85	B	1,2134%	5 545 000	59 904	4 992
64-1302	2 RoK	38	VB	0,6449%	2 755 000	31 836	2 653
64-1303	1 RoK	34		0,5338%	2 395 000	26 352	2 196
64-1304	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
64-1305	2 RoK	46	VB	0,7766%	2 895 000	38 340	3 195
64-1306	1 RoK	24	B	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
64-1307	1 RoK	30	B	0,4711%	2 345 000	23 256	1 938
64-1308	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 295 000	39 540	3 295
64-1401	4 RoK	85	B	1,2134%	5 695 000	59 904	4 992
64-1402	2 RoK	38	VB	0,6449%	2 785 000	31 836	2 653
64-1403	1 RoK	34		0,5338%	2 445 000	26 352	2 196
64-1404	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
64-1405	2 RoK	46	VB	0,7766%	2 955 000	38 340	3 195
64-1406	1 RoK	24	B	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
64-1407	1 RoK	30	B	0,4711%	2 395 000	23 256	1 938
64-1408	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 345 000	39 540	3 295
64-1501	4 RoK	85	B	1,2134%	5 995 000	59 904	4 992
64-1502	2 RoK	38	VB	0,6449%	2 845 000	31 836	2 653
64-1503	1 RoK	34		0,5338%	2 495 000	26 352	2 196
64-1504	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676
64-1505	2 RoK	46	VB	0,7766%	2 995 000	38 340	3 195
64-1506	1 RoK	24	B	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
64-1507	1 RoK	30	B	0,4711%	2 445 000	23 256	1 938
64-1508	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 395 000	39 540	3 295
64-1601	2 RoK	51	B	0,8170%	3 745 000	40 332	3 361
64-1602	1 RoK	30	B	0,4711%	2 545 000	23 256	1 938
64-1603	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 495 000	39 540	3 295
65-1101	1 RoK	31		0,4835%	2 195 000	23 868	1 989
65-1102	1 RoK	25		0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1104	1 RoK	29	U	0,4553%	2 095 000	22 476	1 873

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6B

Lgh	Rum &	Area	Balkong	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m <sup>2</sup>	Uteplats	%	kr	kr	kr/mån
65-1105	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1106	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1108	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1109	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1110	1 RoK	25	U	0,4242%	1 845 000	20 940	1 745
65-1111	2 RoK	45	VB	0,7637%	2 895 000	37 704	3 142
65-1112	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 245 000	39 540	3 295
65-1201	1 RoK	31		0,4835%	2 265 000	23 868	1 989
65-1202	1 RoK	25		0,4242%	1 895 000	20 940	1 745
65-1203	2 RoK	53	VB	0,8405%	3 445 000	41 496	3 458
65-1204	1 RoK	29	VB	0,4553%	2 145 000	22 476	1 873
65-1205	1 RoK	25	VB	0,4242%	1 895 000	20 940	1 745
65-1206	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
65-1207	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
65-1208	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
65-1209	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
65-1210	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 895 000	20 112	1 676
65-1211	2 RoK	45	VB	0,7637%	2 945 000	37 704	3 142
65-1212	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 295 000	39 540	3 295
65-1301	1 RoK	31		0,4835%	2 315 000	23 868	1 989
65-1302	1 RoK	25		0,4242%	1 945 000	20 940	1 745
65-1303	2 RoK	53	VB	0,8405%	3 495 000	41 496	3 458
65-1304	1 RoK	29	VB	0,4553%	2 195 000	22 476	1 873
65-1305	1 RoK	25	VB	0,4242%	1 945 000	20 940	1 745
65-1306	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
65-1307	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
65-1308	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
65-1309	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
65-1310	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 945 000	20 112	1 676
65-1311	2 RoK	45	VB	0,7637%	2 995 000	37 704	3 142
65-1312	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 345 000	39 540	3 295
65-1401	1 RoK	31		0,4835%	2 365 000	23 868	1 989
65-1402	1 RoK	25		0,4242%	1 995 000	20 940	1 745
65-1403	2 RoK	53	VB	0,8405%	3 545 000	41 496	3 458
65-1404	1 RoK	29	VB	0,4553%	2 245 000	22 476	1 873
65-1405	1 RoK	25	VB	0,4242%	1 995 000	20 940	1 745
65-1406	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
65-1407	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
65-1408	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
65-1409	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
65-1410	1 RoK	24	VB	0,4074%	1 995 000	20 112	1 676
65-1411	2 RoK	45	VB	0,7637%	3 045 000	37 704	3 142
65-1412	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 395 000	39 540	3 295
65-1501	1 RoK	31		0,4835%	2 415 000	23 868	1 989
65-1502	1 RoK	25		0,4242%	2 095 000	20 940	1 745
65-1503	2 RoK	53	VB	0,8405%	3 595 000	41 496	3 458
65-1504	1 RoK	29	VB	0,4553%	2 295 000	22 476	1 873
65-1505	1 RoK	25	VB	0,4242%	2 095 000	20 940	1 745
65-1506	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676
65-1507	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6B

Lgh	Rum &	Area	Balkong	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m <sup>2</sup>	Uteplats	%	kr	kr	kr/mån
65-1508	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676
65-1509	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676
65-1510	1 RoK	24	VB	0,4074%	2 095 000	20 112	1 676
65-1511	2 RoK	45	VB	0,7637%	3 095 000	37 704	3 142
65-1512	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 445 000	39 540	3 295
65-1601	1 RoK	31		0,4835%	2 465 000	23 868	1 989
65-1602	4 RoK	91	B	1,2846%	5 995 000	63 420	5 285
65-1603	1 RoK	25	B	0,4242%	2 245 000	20 940	1 745
65-1604	2 RoK	50	B	0,8009%	3 695 000	39 540	3 295
65-1605	2 RoK	50	B	0,8009%	3 695 000	39 540	3 295
65-1606	2 RoK	50	B	0,8009%	3 695 000	39 540	3 295
65-1607	2 RoK	45	VB	0,7637%	3 145 000	37 704	3 142
65-1608	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 495 000	39 540	3 295
65-1701	1 RoK	31		0,4835%	2 565 000	23 868	1 989
65-1702	4 RoK	91	B	1,2846%	6 195 000	63 420	5 285
65-1703	1 RoK	25	B	0,4242%	2 345 000	20 940	1 745
65-1704	2 RoK	50	B	0,8009%	3 795 000	39 540	3 295
65-1705	2 RoK	50	B	0,8009%	3 795 000	39 540	3 295
65-1706	2 RoK	50	B	0,8009%	3 795 000	39 540	3 295
65-1707	2 RoK	45	VB	0,7637%	3 245 000	37 704	3 142
65-1708	2 RoK	50	VB	0,8009%	3 595 000	39 540	3 295
66-1101	1 RoK	43	B & U	0,7214%	2 845 000	35 616	2 968
66-1102	2 RoK	49	U	0,7849%	2 975 000	38 748	3 229
66-1103	2 RoK	48	B	0,7688%	3 395 000	37 956	3 163
66-1201	2 RoK	49	VB	0,7849%	2 995 000	38 748	3 229
66-1202	1 RoK	43	VB	0,7214%	2 895 000	35 616	2 968
66-1203	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 295 000	27 096	2 258
66-1204	3 RoK	86	B	1,1594%	4 995 000	57 240	4 770
66-1205	2 RoK	45	B	0,7637%	3 445 000	37 704	3 142
66-1301	2 RoK	49	VB	0,7849%	3 095 000	38 748	3 229
66-1302	1 RoK	43	VB	0,7214%	2 945 000	35 616	2 968
66-1303	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 345 000	27 096	2 258
66-1304	3 RoK	86	B	1,1594%	5 195 000	57 240	4 770
66-1305	2 RoK	45	B	0,7637%	3 495 000	37 704	3 142
66-1401	2 RoK	49	VB	0,7849%	3 145 000	38 748	3 229
66-1402	1 RoK	43	VB	0,7214%	2 995 000	35 616	2 968
66-1403	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 395 000	27 096	2 258
66-1404	3 RoK	86	B	1,1594%	5 345 000	57 240	4 770
66-1405	2 RoK	45	B	0,7637%	3 545 000	37 704	3 142
66-1501	2 RoK	49	VB	0,7849%	3 195 000	38 748	3 229
66-1502	1 RoK	43	VB	0,7214%	3 045 000	35 616	2 968
66-1503	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 445 000	27 096	2 258
66-1504	3 RoK	86	B	1,1594%	5 495 000	57 240	4 770
66-1505	2 RoK	45	B	0,7637%	3 595 000	37 704	3 142
66-1601	2 RoK	49	VB	0,7849%	3 245 000	38 748	3 229
66-1602	1 RoK	43	VB	0,7214%	3 095 000	35 616	2 968
66-1603	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 495 000	27 096	2 258
66-1604	3 RoK	86	B	1,1594%	5 645 000	57 240	4 770
66-1605	2 RoK	45	B	0,7637%	3 645 000	37 704	3 142
66-1701	2 RoK	49	VB	0,7849%	3 295 000	38 748	3 229

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 6B

Lgh	Rum &	Area	Balkong	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift	
nr	Kök	m <sup>2</sup>	Uteplats	%	kr	kr	kr/mån	
66-1702	1 RoK	43	VB	0,7214%	3 145 000	35 616	2 968	
66-1703	1 RoK	35	VB	0,5489%	2 545 000	27 096	2 258	
66-1704	3 RoK	86	B	1,1594%	5 845 000	57 240	4 770	
66-1705	2 RoK	45	B	0,7637%	3 745 000	37 704	3 142	
66-1801	5 RoK	118	B	1,4402%	7 995 000	71 100	5 925	
66-1802	2 RoK	60	B	0,9468%	4 095 000	46 740	3 895	
66-1901	2 RoK	57		0,8981%	4 095 000	44 340	3 695	
66-1902	2 RoK	40		0,6789%	3 495 000	33 516	2 793	
				<b>6 305</b>	<b>100,00%</b>	<b>449 685 000</b>	<b>4 936 820</b>	<b>411 402</b>

VB = vädringsbalkong, B = balkong, U = uteplats

Angivna ytor är uppmätta på ritning.

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

Hushållsel

Hemförsäkring

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 öppna 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 10 mbit kostar ca 300 kr/månad.

## 6.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m <sup>2</sup>	71 322 kr
Driftkostnad (exkl. varmvatten) i snitt per m <sup>2</sup>	322 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år	783 kr*
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>	85 336 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup>	14 022 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup>	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup>	449 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup>	40 kr**

\*exklusive årsavgift avseende varmvatten.

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

Solna den 26 maj 2021

**Bostadsrättsföreningen Haga Norra 6B**

\_\_\_\_\_  
Fredrik Brehmer

\_\_\_\_\_  
Johanna Lennmyr

\_\_\_\_\_  
Gustav Åkesson

\_\_\_\_\_  
Camilla Thurn

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

## BILAGA 1 PROGNOSS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	2 210 250	2 199 199	2 188 148	2 177 096	2 166 045	2 154 835	2 143 465	2 131 931	2 120 232	2 108 365	2 096 328	2 033 503
Avskrivningar	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	2 261 820	2 307 056	2 353 198	2 400 261	2 448 267	2 497 232	2 547 177	2 598 120	2 650 083	2 703 084	2 757 146	3 044 112
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 257
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	252 200	257 244	262 389	267 637	272 989	278 449	284 018	289 699	295 492	301 402	307 430	339 428
Amortering	442 050	442 050	442 050	442 050	442 050	448 390	454 821	461 345	467 962	474 673	481 482	517 015
<b>Intäkter exkl årsavgifter</b>												
Avgift varmvatten	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	253 387	258 454	263 623	268 896	274 274	279 759	308 877
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar &amp; varmvatten</b>												
Årsavgift kr/kvm/år	783	788	794	800	806	813	820	828	835	843	851	939
Bokfört resultat	- 2 133 617	- 2 128 573	- 2 123 429	- 2 118 181	- 2 112 828	- 2 101 028	- 2 089 028	- 2 076 824	- 2 064 413	- 2 051 792	- 2 038 955	- 1 971 424
<b>Nödändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	4 936 820	4 971 459	5 007 012	5 043 497	5 080 933	5 125 520	5 171 027	5 217 471	5 264 873	5 313 252	5 362 627	5 919 438
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	5 166 320	5 205 549	5 245 784	5 287 044	5 329 351	5 378 907	5 429 481	5 481 095	5 533 769	5 587 525	5 642 386	6 228 315
Kostnader	- 7 299 937	- 7 334 123	- 7 369 212	- 7 405 225	- 7 442 179	- 7 479 935	- 7 518 509	- 7 557 919	- 7 598 182	- 7 639 317	- 7 681 342	- 8 199 740
Återinförda avskrivningar	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867	2 827 867
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	694 250	699 294	704 439	709 687	715 039	726 839	738 839	751 043	763 454	776 076	788 912	856 443
Amorteringar	- 442 050	- 442 050	- 442 050	- 442 050	- 442 050	- 448 390	- 454 821	- 461 345	- 467 962	- 474 673	- 481 482	- 517 015
Investeringar												
<b>Summa kassaflöde</b>	252 200	257 244	262 389	267 637	272 989	278 449	284 018	289 699	295 492	301 402	307 430	339 428
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	252 200	509 444	771 833	1 039 470	1 312 459	1 590 908	1 874 926	2 164 625	2 460 117	2 761 520	3 068 950	4 700 828
<b>Prognosförutsättningar</b>												
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	246 000 000	250 920 000	255 938 400	261 057 168	266 278 311	271 603 878	277 035 955	282 576 674	288 228 208	293 992 772	299 872 627	331 083 611
Föreningslån	88 410 000	87 967 950	87 525 900	87 083 850	86 641 800	86 193 410	85 738 589	85 277 244	84 809 282	84 334 609	83 853 127	81 340 131

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 2 827 867 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 signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 6b4357f67cbe58eba04deb64b06e5bc136ce08adf51382e144a311bf3143e9004f1b7318d4724420d2719d2cfded461a1b1f90d03b78e88e92eabf52713428ab



## KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	783	788	794	800	806	813	820	828	835	843	851	939
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	783	928	933	938	943	950	956	963	970	976	984	1 068
2. Dagens räntenivå +2%	783	1 068	1 072	1 076	1 081	1 086	1 092	1 098	1 104	1 110	1 117	1 197
1. Dagens räntenivå - 1%	783	649	655	662	668	676	684	692	701	709	718	810
2. Dagens räntenivå - 2%	783	509	516	524	531	540	548	557	566	575	585	681
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	783	792	802	811	821	833	845	857	869	882	896	1 026
2. Dagens inflationsnivå +2%	783	796	809	823	838	854	871	888	906	925	945	1 120
1. Dagens inflationsnivå -1%	783	785	787	789	791	794	797	800	803	806	809	865
2. Dagens inflationsnivå -2%	783	781	779	778	776	775	774	774	773	772	771	802

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**210526 Ekonomisk plan Haga Norra 6B-sammanfogad (1)**

Unikt dokument-id:

**f5eed19a-f997-4c8e-b09a-2c57df0d8a99**

Dokumentets fingeravtryck:

8b4357f67cbe58eba04deb64b06e5bc136ce08adf51382e144a311bf3143e9004  
f1b7318d4724420d2719d2cfded461a1b1f90d03b78e88e92eabf52713428ab

## Undertecknare



**Gustaf Akesson**

E-post: gustaf.akesson@landahl.se  
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.63.193.94  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
GUSTAF ÅKESSON (198211143337)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-28 13:10:23 UTC



**Fredrik Brehmer**

E-post: fredrik.brehmer@gmail.com  
Enhet: Chrome 90.0 on Mac 10.15 (dator)  
IP nummer: 62.63.247.246  
IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden

Undertecknad med BankID : Carl  
Fredrik Brehmer (196605221057)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-28 13:17:11 UTC



**Johanna Lennmyr**

E-post: redovisningskonsult@mfu.se  
Enhet: Chrome Mobile 90.0 on Android SA SM-G950F (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.39.129  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
Johanna Karin Lennmyr  
(196206021187)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-28 15:12:10 UTC



**Camilla Thurn**

E-post: camilla@thurn.nu  
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 31.208.184.229  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
CAMILLA THURN (198111080100)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-31 09:46:53 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 6B med organisationsnummer 769639-5107. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 153 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, amorterar på sina lån 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 6B, daterad 2021-05-31.
- Stadgar för Brf Haga Norra 6B, registrerade hos Bolagsverket 2021-01-25.
- Registreringsbevis för Brf Haga Norra 6B, daterat 2021-01-25.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Solna Hagalund 2:13, daterat 2021-02-08.
- Andelsöverlåtelseavtal, daterat 2021-04-07.
- Fusionsplan, daterad 2021-04-08.
- Protokoll extra föreningsstämma, daterat 2021-04-08.
- Styrelseintyg om underrättelse av kända borgenärer, daterat 2021-04-12.
- Underrättelse till kända borgenärer, 2021-04-09.
- Revisorsyttrande över fusionsplan, 2021-04-12.
- Totalentreprenadavtal, daterad 2021-04-06.
- Bygglov, daterat 2018-09-26.
- Offert finansiering, daterad 2021-01-26.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan, ritningar och illustrationer, odaterade.
- Mäklarstatistik för Solna kommun, daterad 2021-05-07.

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

Dokumentets namn:

**Intyg Brf Haga Norra 6B 210531**

Unikt dokument-id:

**2976e2c3-55b3-4990-8ad6-24361bbb56e**

Dokumentets fingeravtryck:

a9acee062e56618f8288f478adcfe515beb4424965406d5bb2c40bce6d097505f  
26ed3459930219d24caafb920cc7e79092b260cf80523de221b92056a7a0cbb

## Undertecknare



**Daniel Karlsson**

E-post: daniel.karlsson@hsb.se  
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 51.124.61.85  
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID : DANIEL  
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-05-31 14:34:19 UTC



**Fredrik Wirf**

E-post: fredrik.wirf@afry.com  
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 146.119.129.132  
IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

Undertecknad med BankID :  
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-06-01 08:08:40 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2021-06-01 08:08:40 UTC**

