

KOSTNADSKALKYL

Kostnadskalkyl för Brf Haga Venue med organisationsnummer 769639-2096

Nyckeltal för Brf Haga Venue

Insatser	71 000	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	24 128	kr/m ² Boarea
Insatser och Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	95 128	kr/m ² Boarea
Årsavgifter inkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)*	726	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. hushållsel, varmvatten och TV/bredband (genomsnitt)	607	kr/m ² Boarea
Driftutbetalningar inkl uppvärmning	363	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	172	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	17 180	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån (BOA+LOA)	16 476	kr/m ²
Belåningsgrad (lån i förhållande till anskaffningskostnad)	15,10	%
Sparande i föreningen (amortering och yttre fond år 1)	179	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	93	kWh/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörlig, 2 års och 5 års ränta)	2,80	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörlig, 2 års och 5 års ränta)	0,74	% (preliminärt)
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,68	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,68	%
Lokaler/Garage andel av intäkter	33	%
Hyra garageplats inkl. moms**	3 000	kr/plats och månad
Boarea (BOA)	7 725,0	m ²
Lokalarea (LOA)	330,0	m ²

* Del av årsavgifterna avseende individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten, nedan benämns (IMD) är en momspliktig tjänst och momsen kommer att särredovisas på utsänd avgiftsavi.

** För laddplatser tillkommer en kostnad om ca 400 kr.

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nyproduktion uppföra 115 bostadsrättslägenheter på fastigheten Proteinet 4 i Stockholms kommun. Bostäderna är fördelade på två huskroppar. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

Under husen kommer det finnas ett garage som delas med fastigheten Stockholm Proteinet 1. Föreningen kommer disponera 47 platser för uthyrning till medlemmarna. Hyresavtal för platserna tecknas separat. Garaget kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning.

Upplåtelse och inflyttning

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning beräknas ske trapphusvis enligt nedan:

	Upplåtelse	Inflyttning
Trapphus 1	År 2023, juni	År 2024, februari
Trapphus 2	År 2022, november	År 2023, juni
Trapphus 7	År 2022, december	År 2023, juli
Trapphus 8	År 2023, juli	År 2024, mars

Projektkostnad och finansiering samt driftutbetalningar och fondavsättningar, år 1

	Ränta %	Amort %	Belopp	Summa
Bottenlån*	2,80	0,68	132 714 180	4 618 500
Insatser			548 475 000	
Upplåtelseavgifter**			186 385 500	
Projektkostnad* / Ränta + Amortering			867 574 680	4 618 500
Driftutbetalningar, fondavsättningar o fastighetsskatt				3 524 700
Summa årsbetalningar och fondavsättningar				8 143 200

* Projektkostnaden har reducerats med momsrestitution hänförlig till momspliktiga lokaler, garage och installationer för hushållsel och varmvatten. Bottenlånet är kalkylerat med 1/3 rörlig ränta, 1/3 med 2 års räntebindning och 1/3 med 5 års räntebindning. Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av bottenlånet, vilket beräknas ske i mars 2024.

** Upplåtelseavgifterna kan komma att ändras efter styrelsebeslut. Föreningens anskaffningskostnad regleras med motsvarande belopp i andelsöverlåtelseavtalet. Se under rubriken fastighetsförvärvet.

Inbetalningar, år 1

Årsavgifter inkl. moms för IMD*		(726 kr/m ² och år)	5 609 579
Årsavgifter exkl. moms för IMD**	7 725,0 m ²	(712 kr/m ² och år)	5 496 600
Lokalhyror	330,0 m ²	(3 700 kr/m ² och år exkl moms)	1 221 000
Hyra garageplats	32 st	(2 400 kr/plats och månad exkl moms)	921 600
Hyra garageplats med elbilsaddning	15 st	(2 800 kr/plats och månad exkl moms)	504 000
Summa inbetalningar			8 143 200

*) Årsavgiften är angiven inkl. moms för bedömd förbrukning av hushållsel och varmvatten. Verklig uppmätt förbrukning kommer att aviseras tillsammans med månadsavgiften en gång per kvartal. I årsavgiften ingår även kollektivt upphandlat grundutbud för TV och bredband.

**) Årsavgiften är angiven exkl. moms för hushållsel och varmvatten vilket visar föreningens årsavgifter efter redovisning av moms till skatteverket.

Momsrestitution samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten/lokalerna drivs som momspliktig verksamhet. Moms tillkommer på hyreskontrakt för lokaler och på garagehyran för föreningens medlemmar.

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till cirka 80% på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, uteplats mm.

Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	3 716	3 691	3 665	3 640	3 615	3 590	3 463	3 337
*Amortering	902	902	902	902	902	902	902	902
**Avsättn. underhållsfond	483	493	503	513	523	534	589	650
Driftreserv	0	118	237	358	482	607	1 545	2 056
**Uppvärmning	494	504	514	524	535	545	602	665
**Driftutbetalningar	2 311	2 357	2 404	2 452	2 501	2 551	2 817	3 110
***Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	237	241	246	251	256	261	288	549
Summa utbetalningar	8 143	8 306	8 472	8 642	8 814	8 991	10 207	11 269
Avgår hyresinbetalningar	-2 647	-2 700	-2 754	-2 809	-2 865	-2 922	-3 507	-3 872
Årsavgifter brf-lägenheter exkl. moms för hushållsel och varmvatten	5 496	5 606	5 718	5 833	5 949	6 069	6 700	7 397
Årsavgifter brf-lägenheter inkl. moms för hushållsel och varmvatten	5 609	5 721	5 836	5 953	6 071	6 194	6 837	7 549
d:o kr/m ² lgh-yta	726	741	755	771	786	802	885	977

*) Amortering på bottenlån planeras att ske med en rak amortering under kalkylperioden.

**) Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

Beräknade utbetalningar för drift och uppvärmning har redovisats med avdrag för moms för kostnader hänförliga till garage, lokaler samt hushållsel och varmvatten.

***) Fastighetsskatt och fastighetsavgift, som belöper på bostäder under tiden t o m av Skatteverket fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden.

Fastighetsavgiften tillkommer från år 16 för bostäderna om ca 30 kr/m² boarea och år.

Hyresinbetalningar från år 11 förutsätter att den momspliktiga parkeringsverksamheten avvecklas.

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Fastighetsförvärvet

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Stockholm Proteinet 4 genom att köpa andelarna i Lomvia Nord och Ost Ekonomiska föreningar, vilka är ägare till fastigheten. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen till bokfört värde, antingen genom en fusion eller en överlåtelse av fastigheten.

Anskaffningsvärdet för andelarna kommer därefter att skrivas ned och värdet på fastigheten att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet, motsvarande det uppskrivna beloppet om cirka 112 000 000 kronor. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om cirka 24 000 000 kronor.

Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Totalentreprenadkontrakt avseende byggnationen på fastigheten kommer att tecknas med Veibo Bygg AB. Helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen *		
	1% lägre	2,80%	1% högre
1	554	726	898
2	570	741	911
3	586	755	925
4	602	771	939
5	619	786	953
6	636	802	968
11	725	885	1 045
16	823	977	1 132

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation *		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	726	726	726
2	740	741	742
3	754	755	757
4	768	771	774
5	782	786	790
6	797	802	807
11	877	885	894
16	965	977	992

*) Årsavgiften i kostnadskalkylens flerårskalkyl ökar med 2 % per år, vilket möjliggör avsättning till dispositionsfond. I årsavgiften ingår moms på hushållsel och varmvatten. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av framtida ränteförändringar.

Uppgifter i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Solna

2020-11-03

Brf Haga Venue


Björn Isaksson


Maria Wideroth

Lägenhetsförteckning, Bilaga till Kostnadskalkyl Brf Haga Venue, daterad 2020-11-03

Trapphus / Adress	Lgh- nr (Brf)	Lägenhets- storlek	Boarea m² (ca)	Balkong 1 / Balkong 2 m² (ca)	Uteplats / Terrass m² (ca)	Insats (kr)	Uppläteavgift (kr)	Insats och Uppläteavgift (kr)	Aravgift Grund kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Aravgift tillägg** (kr/mån)			Summa Aravgifter kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Andelstal årsavgift** (%)	Brf:s Län*** (kr)
Trapphus 1 (Norra Stationsgatan 64B)	1-1101	3 Rök	72,5			5 147 500	732 000	5 879 500	3 508	256	185	260	4 210	0,8984	1 192 304
	1-1102	2 Rök	46,5			3 301 500	818 000	4 119 500	2 416	165	119	260	2 959	0,6187	821 103
	1-1103	4 Rök	82,5	4,5/4,5		5 857 500	660 000	6 517 500	3 976	292	211	260	4 739	1,0182	1 351 296
	1-1201	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 117 000	6 264 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1202	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 093 000	4 394 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1203	2 Rök	44,5		9,0	3 159 500	608 000	3 767 500	2 392	157	114	260	2 923	0,6125	812 874
	1-1204	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 012 000	6 869 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1301	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 205 000	6 352 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1302	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 258 000	4 559 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1303	2 Rök	44,5			3 159 500	608 000	3 767 500	2 332	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	1-1304	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 100 000	6 957 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1401	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 282 000	6 429 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1402	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 423 000	4 724 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1403	2 Rök	44,5			3 159 500	718 000	3 877 500	2 332	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	1-1404	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 177 000	7 034 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1501	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 370 000	6 517 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1502	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 588 000	4 889 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1503	2 Rök	44,5			3 159 500	740 000	3 899 500	2 332	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	1-1504	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 265 000	7 122 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1601	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 447 000	6 594 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1602	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 753 000	5 054 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1603	2 Rök	44,5			3 159 500	828 000	3 987 500	2 332	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	1-1604	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 342 000	7 199 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1701	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 535 000	6 682 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1702	2 Rök	46,5	4,5		3 301 500	1 918 000	5 219 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	1-1703	2 Rök	44,5			3 159 500	960 000	4 119 500	2 332	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	1-1704	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 430 000	7 287 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1801	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 612 000	6 759 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1802	4 Rök	93,5	4,5		6 638 500	3 014 000	9 652 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	1-1803	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 617 000	7 474 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-1901	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 700 000	6 847 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-1902	4 Rök	93,5	4,5		6 638 500	3 179 000	9 817 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	1-1903	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 672 000	7 529 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-2001	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 777 000	6 924 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-2002	4 Rök	93,5	4,5		6 638 500	3 444 000	9 982 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	1-2003	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	1 837 000	7 694 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-2101	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	1 887 000	7 034 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-2102	4 Rök	93,5	4,5		6 638 500	3 509 000	10 147 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	1-2103	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	2 002 000	7 859 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953
	1-2201	3 Rök	72,5	4,5/4,5		5 147 500	2 107 000	7 254 500	3 688	256	185	260	4 390	0,9445	1 253 485
	1-2202	4 Rök	93,5	4,5		6 638 500	3 729 000	10 367 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	1-2203	4 Rök	82,5	4,5		5 857 500	2 222 000	8 079 500	4 066	292	211	260	4 829	1,0413	1 381 953

Trapphus / Adress	Lgh- nr (Bif)	Lägenhets- storlek	Boarea m² (ca)	Balkong 1 / Balkong 2 m² (ca)	Uteplats / Terrass m² (ca)	Insats (kr)	Upplätsavgift (kr)	Insats och Upplätsavgift (kr)	Årsavgift Grund kr/mån exkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Årsavgift tillägg** (kr/mån)	Summa Årsavgifter kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Andelstal årsavgift** (%)	Bifis Län*** (kr)
Trapphus 2 (Norra Stationsgatan 64A)	2-1101	2 RoK	55,0			3 905 000	654 500	4 559 500	2 772	194	3 368	0,7100	942 271
	2-1201	3 RoK	75,5		10	5 360 500	794 000	6 154 500	3 694	267	4 414	0,9460	1 255 476
	2-1202	2 RoK	35,0			2 485 000	699 500	3 184 500	1 932	124	2 406	0,4948	656 670
	2-1203	2 RoK	35,0			2 485 000	699 500	3 184 500	1 932	124	2 406	0,4948	656 670
	2-1204	4 RoK	83,5		15	5 928 500	1 414 000	7 342 500	4 078	295	4 847	1,0444	1 386 067
	2-1301	4 RoK	84,0	6,0/2,5		5 964 000	1 180 500	7 144 500	4 218	297	4 990	1,0803	1 433 711
	2-1302	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	919 500	3 404 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1303	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	842 500	3 327 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1304	4 RoK	83,5	2,5/6,0		5 928 500	1 216 000	7 144 500	4 198	295	4 967	1,0751	1 426 810
	2-1401	4 RoK	84,0	6,0/2,5		5 964 000	1 268 500	7 232 500	4 218	297	4 990	1,0803	1 433 711
	2-1402	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	974 500	3 459 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1403	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 062 500	3 547 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1404	4 RoK	83,5	2,5/6,0		5 928 500	1 304 000	7 232 500	4 198	295	4 967	1,0751	1 426 810
	2-1501	4 RoK	84,0	6,0/2,5		5 964 000	1 433 500	7 397 500	4 218	297	4 990	1,0803	1 433 711
	2-1502	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 194 500	3 679 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1503	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 117 500	3 602 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1504	4 RoK	83,5	2,5/6,0		5 928 500	1 469 000	7 397 500	4 198	295	4 967	1,0751	1 426 810
	2-1601	4 RoK	84,0	6,0/2,5		5 964 000	1 708 500	7 672 500	4 218	297	4 990	1,0803	1 433 711
	2-1602	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 304 500	3 789 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1603	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 392 500	3 877 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	2-1604	4 RoK	83,5	2,5/6,0		5 928 500	1 744 000	7 672 500	4 198	295	4 967	1,0751	1 426 810
Trapphus 7 (Norra Stationsgatan 62B)	2-1701	5 RoK	102,5	2,5/2,5	8,0	7 277 500	4 542 000	11 819 500	5 096	362	5 940	1,2948	1 718 383
	2-1702	5 RoK	102,0	2,5/2,5	18,5	7 242 000	5 017 500	12 259 500	5 035	361	5 916	1,2893	1 711 084
	7-1101	2 RoK	35,0			2 485 000	622 500	3 107 500	1 932	124	2 60	0,4948	656 670
	7-1102	2 RoK	55,0			3 905 000	434 500	4 339 500	2 772	194	3 368	0,7100	942 271
	7-1201	4 RoK	83,5		15,0	5 928 500	1 271 000	7 199 500	4 078	295	4 847	1,0444	1 386 067
	7-1202	2 RoK	35,0			2 485 000	699 500	3 184 500	1 932	124	2 406	0,4948	656 670
	7-1203	2 RoK	35,0			2 485 000	699 500	3 184 500	1 932	124	2 406	0,4948	656 670
	7-1204	3 RoK	75,5		10,0	5 360 500	684 000	6 044 500	3 694	267	4 414	0,9460	1 255 476
	7-1301	4 RoK	83,5	6,0		5 928 500	1 271 000	7 199 500	4 108	295	4 877	1,0520	1 396 153
	7-1302	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	809 500	3 294 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1303	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	809 500	3 294 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1304	4 RoK	84,0	6,0		5 964 000	1 235 500	7 199 500	4 129	297	4 900	1,0573	1 403 187
	7-1401	4 RoK	83,5	6,0		5 928 500	1 381 000	7 309 500	4 108	295	4 877	1,0520	1 396 153
	7-1402	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	952 500	3 437 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1403	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	952 500	3 437 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1404	4 RoK	84,0	6,0		5 964 000	1 345 500	7 309 500	4 129	297	4 900	1,0573	1 403 187
	7-1501	4 RoK	83,5	6,0		5 928 500	1 546 000	7 474 500	4 108	295	4 877	1,0520	1 396 153
	7-1502	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 084 500	3 569 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1503	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 084 500	3 569 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1504	4 RoK	84,0	6,0		5 964 000	1 510 500	7 474 500	4 129	297	4 900	1,0573	1 403 187
	7-1601	4 RoK	83,5	6,0		5 928 500	1 766 000	7 694 500	4 108	295	4 877	1,0520	1 396 153
	7-1602	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 282 500	3 767 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1603	2 RoK	35,0	2,5		2 485 000	1 282 500	3 767 500	2 022	124	2 496	0,5179	687 327
	7-1604	4 RoK	84,0	6,0		5 964 000	1 730 500	7 694 500	4 129	297	4 900	1,0573	1 403 187
	7-1701	5 RoK	102,0	2,5	18,5	7 242 000	4 852 500	12 094 500	4 945	361	5 826	1,2663	1 680 560
	7-1702	5 RoK	102,5	2,5	8,0	7 277 500	4 377 000	11 654 500	4 966	362	5 850	1,2717	1 687 726

Trapphus/ Adress	Lgh- nr (Bif)	Lägenhets- storlek	Boarea m² (ca)	Balkong 1 / Balkong 2 m² (ca)	Uteplats / Terrass m² (ca)	Insats (kr)	Uppläselseavgift (kr)	Insats och Uppläselseavgift (kr)	Årsavgift Grund- exkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Årsavgift tillägg** (kr/mån)			Summa Årsavgifter kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Andelstal årsavgift*** (%)	Brtfs Län*** (kr)
Trapphus 8 (Norra Stationsgatan 62A)	8-1101	5 RoK	102,0			7 242 000	2 102 500	9 344 500	4 794	361	261	260	5 676	1,2278	1 629 485
	8-1102	2 RoK	46,5			3 301 500	686 000	3 987 500	2 416	165	119	260	2 959	0,6187	821 103
	8-1201	5 RoK	102,0	10,5	9,0	7 242 000	2 982 500	10 224 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1202	2 RoK	44,5			3 159 500	608 000	3 767 500	2 392	157	114	260	2 923	0,6125	812 874
	8-1203	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	796 000	4 097 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1301	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 092 500	10 334 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1302	2 RoK	44,5			3 159 500	608 000	3 767 500	2 392	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	8-1303	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	906 000	4 207 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1401	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 202 500	10 444 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1402	2 RoK	44,5			3 159 500	718 000	3 877 500	2 392	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	8-1403	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 016 000	4 317 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1501	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 312 500	10 554 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1502	2 RoK	44,5			3 159 500	740 000	3 899 500	2 392	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	8-1503	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 126 000	4 427 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1601	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 422 500	10 664 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1602	2 RoK	44,5			3 159 500	828 000	3 987 500	2 392	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	8-1603	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 236 000	4 537 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1701	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 532 500	10 774 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1702	2 RoK	44,5			3 159 500	960 000	4 119 500	2 392	157	114	260	2 863	0,5972	792 569
	8-1703	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 388 000	4 689 500	2 506	165	119	260	3 049	0,6417	851 627
	8-1801	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 752 500	10 994 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1802	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 244 000	8 882 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	8-1901	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 972 500	11 214 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-1902	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 409 000	9 047 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
	8-2001	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	4 302 500	11 544 500	4 885	361	261	260	5 766	1,2509	1 660 122
	8-2002	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 629 000	9 267 500	4 528	331	239	260	5 358	1,1596	1 538 954
Summa			7 725,0			548 473 000	186 385 500	734 858 500					100,0000		132 714 180

*) Årsavgiften består av fyra delar. Grund, hushållsel, varmvatten och kollektivt grundutbud för TV och bredband. I årsavgiften för Grund ingår bostadsrättens andel av föreningens drift- och underhållskostnader som bl.a. fastighetskötsel, ekonomistyrning, sophantering, städning, uppvärmning och kallvatten. Avgiften täcker också föreningens ritkostnader, anordningar och avsättning till yttre underhållsfond.

**) Årsavgiften för hushållsel och varmvatten är obligatoriska tillägg till årsavgiften Grund. Fastställt förbrukning för hushållsel och varmvatten mätts per lägenhet och avseras kvartalsvis i efterskott i samband med årsavgiften Grund. Angivna kostnader i lägenhetsförteckningen för hushållsel och varmvatten ska betraktas som riktvärden vid normal användning. Hushållens verkliga kostnader kan därmed bli både högre och lägre som beror framförallt på hushållsansättning och vanor. Bostadsrättsföreningen tecknar el- och fjärrvärmeavtal som gäller hela lägenheten, inklusive alla lägenheter. Via undermåtare mätts förbrukad hushållsel och energi för varmvatten för respektive lägenhet. Lägenhetens uppmätta förbrukning avses en gång per kvartal tillsammans med årsavgiften Grund.

Kollektivt upphandlat grundutbud för TV och bredband är ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften Grund. Tillägg TV och bredband avseras med lika belopp per lägenhet och månad.

***) Föreningens län fördelat enligt andelstal för årsavgifter.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 3 nov 2020 för bostadsrättsföreningen Haga Venue, orgnr 769639-2096.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

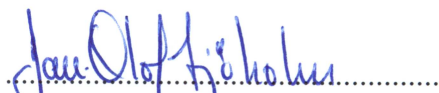
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm 4 november 2020



Björn Olofsson


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-11-04 för Brf Haga Venue

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2020-11-02
Stadgar registrerade 2020-11-02
Utdrag ur fastighetsregistret 2020-10-21
Bankoffert 2020-11-02
Driftkostnadskalkyl 2020-10-22
Energiberäkning
Beräkning av taxeringsvärde
Situationsplan
Planritningar
Fasader
3D-rederingar