

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF HAGA NORRA 7B

Org. nr. 769640-2143

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 7B, org. nr. 769640-2143, 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 tredje kvartalet 2022. Inflyttning beräknas att ske under första kvartalet 2023.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Solna Hagalund 2:15
Adress:	Almagatan 10, Sylvangatan 21
Kommun:	Solna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Fastigheten är en 3D-fastighet
BTA:	ca 4 845 kvm
BOA:	ca 3 876 kvm
Antal lägenheter:	70
Byggnadsår:	2021 - 2023
GA:	Solna Hagalund GA:11, GA:12

Servitut:

Spillvatten, m.m.	Officialservitut	Last	0184-2020/8.4
Utrymning	Officialservitut	Last	0184-2020/8.1
Vatten- och spillvattenledningar	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.9
Stuprör	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.14
El	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.17
Väg	Officialservitut	Förmån	0184-2020/8.3

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 197 000 000 kr, varav 75 000 000 kr avser mark och 122 000 000 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 7B har förvärvat samtliga andelar i Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening, org. nr 769634-4576, som i sin tur är ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:15. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening har en fusion mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7B och Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening påbörjats.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening kommer att gå upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7B som därefter kommer att bli lagfaren ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:15.

På fastigheten uppförs ett flerfamiljshus med totalt 70 bostadslägenheter fördelat på 2 trapphus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Stora Frösunda kv 7B 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 7B att överta samtliga rättigheter och skyldigheter som följer av entreprenadavtalet mellan Stora Frösunda kv 7B 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)*	92 550 243
Entreprenadkostnad**	182 092 423
Byggherrekostnad m.m.	41 886 054
Pantbrev	1 085 280
Summa	317 614 000 kr
Kassa	50 000
Summa	317 664 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 6 707 753 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad på löpande räkning.

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	54 264 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	263 400 000
Summa	317 664 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten Solna Hagalund 2:15

Föreningens genomsnittliga ränta har i denna plan beräknats uppgå till 2,9 %. 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 (2,9 %) 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 271 320 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 1 820 924 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 reoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 2,9 % 1 573 656

Amortering 271 320

Driftskostnader* 1 178 373

Ekonomisk förvaltning 56 000

Teknisk förvaltning 103 250

Städning 130 500

VA 115 080

Abonnemangsavgift EL 125 378

Värme 222 047

Varmvatten 100 000

Försäkring 60 000

Avfallshantering 141 809

Certifiering Green Building 20 000

Styrelsearvode 20 000

Revision 25 000

Oförutsedda utgifter 59 309

Fastighetsskatt 0

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)** 155 040

Summa kostnader 3 178 389 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 3 078 389

Årsavgifter varmvatten 100 000

Summa intäkter 3 178 389 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVAGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
74-1101	3 RoK	90	2,1695%	5 395 000	66 786	5 565
74-1102	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	41 535	3 461
74-1103	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	41 535	3 461
74-1104	2 RoK	49	1,3492%	3 045 000	41 535	3 461
74-1105	4 RoK	107	2,4493%	6 695 000	75 400	6 283
74-1201	3 RoK	100	2,4268%	5 895 000	74 708	6 226
74-1202	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	41 535	3 461
74-1203	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	41 535	3 461
74-1204	2 RoK	49	1,3492%	3 045 000	41 535	3 461
74-1205	4 RoK	107	2,4493%	6 845 000	75 400	6 283
74-1301	2 RoK	47	1,2265%	2 945 000	37 757	3 146
74-1302	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	41 535	3 461
74-1303	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	41 535	3 461
74-1304	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	41 535	3 461
74-1305	4 RoK	107	2,4493%	6 995 000	75 400	6 283
74-1401	2 RoK	47	1,2265%	2 995 000	37 757	3 146
74-1402	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	41 535	3 461
74-1403	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	41 535	3 461
74-1404	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	41 535	3 461
74-1405	4 RoK	107	2,4493%	7 145 000	75 400	6 283
74-1501	1 RoK	34	0,8980%	2 695 000	27 644	2 304
74-1502	2 RoK	41	1,1717%	2 995 000	36 069	3 006
74-1503	2 RoK	41	1,1717%	2 995 000	36 069	3 006
74-1504	2 RoK	40	1,1394%	2 945 000	35 074	2 923
74-1505	3 RoK	90	2,1695%	7 495 000	66 786	5 565
74-1602	2 RoK	41	1,1717%	3 095 000	36 069	3 006
74-1603	2 RoK	41	1,1717%	3 095 000	36 069	3 006
74-1604	2 RoK	40	1,1394%	3 045 000	35 074	2 923
74-1605	4 RoK	91	2,1769%	7 495 000	67 013	5 584
75-1101	2 RoK	53	1,4675%	3 345 000	45 175	3 765
75-1102	2 RoK	45	1,2257%	2 895 000	37 732	3 144
75-1103	1 RoK	31	0,8121%	2 295 000	24 999	2 083
75-1104	1 RoK	32	0,8162%	2 345 000	25 125	2 094
75-1105	2 RoK	50	1,3762%	3 395 000	42 366	3 531
75-1108	3 RoK	76	1,8385%	4 895 000	56 597	4 716
75-1109	3 RoK	86	2,0341%	5 295 000	62 617	5 218
75-1201	2 RoK	53	1,4675%	3 395 000	45 175	3 765
75-1202	2 RoK	45	1,2257%	3 045 000	37 732	3 144
75-1203	1 RoK	31	0,8121%	2 295 000	24 999	2 083
75-1204	1 RoK	32	0,8162%	2 345 000	25 125	2 094
75-1205	2 RoK	51	1,3762%	3 445 000	42 366	3 531
75-1206	2 RoK	37	1,0371%	2 845 000	31 926	2 660
75-1208	3 RoK	76	1,8385%	4 995 000	56 597	4 716
75-1209	3 RoK	86	2,0341%	5 395 000	62 617	5 218
75-1301	2 RoK	53	1,4675%	3 445 000	45 175	3 765
75-1302	2 RoK	45	1,2257%	3 095 000	37 732	3 144

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGA NORRA 7B

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
75-1303	1 RoK	31	0,8121%	2 345 000	24 999	2 083
75-1304	1 RoK	32	0,8162%	2 395 000	25 125	2 094
75-1305	2 RoK	51	1,3762%	3 495 000	42 366	3 531
75-1306	2 RoK	37	1,0371%	2 895 000	31 926	2 660
75-1307	2 RoK	50	1,3762%	3 045 000	42 366	3 531
75-1308	3 RoK	76	1,8385%	5 095 000	56 597	4 716
75-1309	3 RoK	86	2,0341%	5 495 000	62 617	5 218
75-1401	2 RoK	53	1,4675%	3 495 000	45 175	3 765
75-1402	2 RoK	45	1,2257%	3 145 000	37 732	3 144
75-1403	1 RoK	31	0,8121%	2 395 000	24 999	2 083
75-1404	1 RoK	32	0,8162%	2 445 000	25 125	2 094
75-1405	2 RoK	51	1,3762%	3 545 000	42 366	3 531
75-1406	2 RoK	37	1,0371%	2 945 000	31 926	2 660
75-1407	2 RoK	50	1,3762%	3 095 000	42 366	3 531
75-1408	3 RoK	76	1,8385%	5 195 000	56 597	4 716
75-1409	3 RoK	86	2,0341%	5 595 000	62 617	5 218
75-1501	2 RoK	53	1,4675%	3 595 000	45 175	3 765
75-1502	2 RoK	45	1,2257%	3 245 000	37 732	3 144
75-1503	1 RoK	31	0,8121%	2 495 000	24 999	2 083
75-1504	1 RoK	32	0,8162%	2 545 000	25 125	2 094
75-1505	2 RoK	51	1,3762%	3 645 000	42 366	3 531
75-1506	2 RoK	37	1,0371%	3 045 000	31 926	2 660
75-1508	3 RoK	76	1,8385%	5 345 000	56 597	4 716
75-1509	3 RoK	86	2,0341%	5 745 000	62 617	5 218
		3 876	100,00%	263 400 000	3 078 389	256 532

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 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 utökat kanalutbud. Bredband 100 mbit kostar ca 300 kr/månad.

6.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ²	67 957 kr
Driftkostnad (exkl. varmvatten) i snitt per m ²	278 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	794 kr*
Anskaffningskostnad per m ²	81 944 kr
Föreningslån per m ²	14 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	470 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 7B

Fredrik Brehmer

Johanna Lennmyr

Gustaf Åkesson

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys