

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.

Denna ekonomiska plan ersätter föreningens tidigare plan som registrerades hos bolagsverket 2022-08-09.

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 och fjärde 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:	Plåtreklar och gips
Lgh dörr, invändigt:	Slät trädörr
Lgh dörr:	Säkerhetsdörr med ringklocka och dörrkik
Balkong:	Betongplatta, räcke av aluminium eller glas
Uteplats:	Trätrall
Loftgångar:	Betongplatta, klinker på golv. Tak och väggar beklädda av plåt, puts eller trä
Parkering:	Föreningen har ingen egen parkering. Föreningen avser dock att hyra parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus för vidare uthyrning till boende i föreningens hus. Antalet parkeringsplatser som föreningen hyr anpassas efter förväntad efterfrågan/behov. Vid hyressättning kommer föreningen att beakta föreningens kostnader för att administrera uthyrningen
Gemensam yta:	Workspace, tvättstuga, gym, spa samt takterrass
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Bergvärme med stöd från fjärrvärmecentral
Ventilation:	FTX (Mekanisk till och frånluft)

Avfall:	Sopsug
Lägenhetsförråd:	Inom lägenheten eller i externt utrymme och då med troaxsystem (gallerväggar)
Barnvagnsförråd:	Målade golv & väggar
Cykelförråd:	Föreningen har inga cykelförråd
Postbox/tidningshållare:	Postboxar i trapphuset
Innergårdar:	Stenläggning, gräs, trätrall, växtbäddar med perenner, buskar och träd
Tv/Data/Telefon:	Telia/ öppen fiber
Elnät:	Vattenfall

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Generellt

Entrédörr:	Säkerhetsdörr med ringklocka och dörrkik
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar
Fönsterbänkar:	Fönsterbänkar av natursten
Övrigt:	Fast uttag för internet i sovrum, vardagsrum och kök

HALL

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Övrigt:	Fasta garderober med takanslutning eller skjutdörrar

KÖK

Golv:	Trägolv, vit ask 2-stav
Vägg:	Målade väggar
Tak:	Målat tak
Köksinredning:	Köksinredning från Puustelli
Bänkskiva:	Rostfritt stål. Vissa lägenheter har förlängd bänkskiva med kvartskomposit
Vitvaror:	Induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, integrerad diskmaskin, kombinerad eller fullhög kyl och frys beroende på lägenhetstyp
Spisfläkt:	Inbyggd kolfilterfläkt

BADRUUM 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 förvärvade samtliga andelar i Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening, org. nr 769634-4576, som i sin tur var ägare till fastigheten Solna Hagalund 2:15. Efter förvärvet av andelarna i Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7B och Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening.

Fusionen (fusion genom absorption) innebär att Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening har gått upp i Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7B som därefter blivit 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 övertar Bostadsrättsföreningen Haga Norra 7B 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 4 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslånen under en period om 100 år. Under år 1-16 amorterar föreningen årligen med 0,5 %, vilket motsvarar ca 271 320 kr per år.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar 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 renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 4 % 2 170 560

Amortering 271 320

Driftskostnader* 1 643 920

Ekonomisk förvaltning	56 000
Teknisk förvaltning	103 250
Städning	130 500
VA	115 080
Abonnemangavgift EL	181 879
Värme	212 622
Varmvatten	100 000
Hushållsel	480 000
Försäkring	70 000
Avfallshantering	141 809
Certifiering Green Building	7 500
Styrelsearvode	10 000
Revision	20 000
Oförutsedda utgifter	15 280

Fastighetsskatt 0

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

Summa kostnader 4 240 840 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 3 660 840

Årsavgifter varmvatten 100 000

Årsavgifter hushållsel 480 000

Summa intäkter 4 240 840 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
74-1101	3 RoK	90	2,1693%	5 395 000	79 416	6 618
74-1102	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	49 392	4 116
74-1103	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	49 392	4 116
74-1104	2 RoK	49	1,3492%	3 045 000	49 392	4 116
74-1105	4 RoK	107	2,4493%	6 695 000	89 664	7 472
74-1201	3 RoK	100	2,4267%	5 895 000	88 836	7 403
74-1202	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	49 392	4 116
74-1203	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	49 392	4 116
74-1204	2 RoK	49	1,3492%	3 045 000	49 392	4 116
74-1205	4 RoK	107	2,4493%	6 845 000	89 664	7 472
74-1301	2 RoK	47	1,2266%	2 945 000	44 904	3 742
74-1302	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	49 392	4 116
74-1303	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	49 392	4 116
74-1304	2 RoK	49	1,3492%	3 095 000	49 392	4 116
74-1305	4 RoK	107	2,4493%	6 995 000	89 664	7 472
74-1401	2 RoK	47	1,2266%	2 995 000	44 904	3 742
74-1402	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	49 392	4 116
74-1403	2 RoK	49	1,3492%	3 195 000	49 392	4 116
74-1404	2 RoK	49	1,3492%	3 145 000	49 392	4 116
74-1405	4 RoK	107	2,4493%	7 145 000	89 664	7 472
74-1501	1 RoK	34	0,8982%	2 695 000	32 880	2 740
74-1502	2 RoK	41	1,1719%	2 995 000	42 900	3 575
74-1503	2 RoK	41	1,1719%	2 995 000	42 900	3 575
74-1504	2 RoK	40	1,1394%	2 945 000	41 712	3 476
74-1505	3 RoK	90	2,1693%	7 495 000	79 416	6 618
74-1602	2 RoK	41	1,1719%	3 095 000	42 900	3 575
74-1603	2 RoK	41	1,1719%	3 095 000	42 900	3 575
74-1604	2 RoK	40	1,1394%	3 045 000	41 712	3 476
74-1605	4 RoK	91	2,1769%	7 495 000	79 692	6 641
75-1101	2 RoK	53	1,4675%	3 345 000	53 724	4 477
75-1102	2 RoK	45	1,2256%	2 895 000	44 868	3 739
75-1103	1 RoK	31	0,8123%	2 295 000	29 736	2 478
75-1104	1 RoK	32	0,8162%	2 345 000	29 880	2 490
75-1105	2 RoK	50	1,3764%	3 395 000	50 388	4 199
75-1108	3 RoK	76	1,8383%	4 895 000	67 296	5 608
75-1109	3RoK	86	2,0340%	5 295 000	74 460	6 205
75-1201	2 RoK	53	1,4675%	3 395 000	53 724	4 477
75-1202	2 RoK	45	1,2256%	3 045 000	44 868	3 739
75-1203	1 RoK	31	0,8123%	2 295 000	29 736	2 478
75-1204	1 RoK	32	0,8162%	2 345 000	29 880	2 490
75-1205	2 RoK	51	1,3764%	3 445 000	50 388	4 199
75-1206	2 RoK	37	1,0371%	2 845 000	37 968	3 164
75-1208	3 RoK	76	1,8383%	4 995 000	67 296	5 608
75-1209	3 RoK	86	2,0340%	5 395 000	74 460	6 205
75-1301	2 RoK	53	1,4675%	3 445 000	53 724	4 477
75-1302	2 RoK	45	1,2256%	3 095 000	44 868	3 739

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	0,8123%	2 345 000	29 736	2 478
75-1304	1 RoK	32	0,8162%	2 395 000	29 880	2 490
75-1305	2 RoK	51	1,3764%	3 495 000	50 388	4 199
75-1306	2 RoK	37	1,0371%	2 895 000	37 968	3 164
75-1307	2 RoK	50	1,3764%	3 045 000	50 388	4 199
75-1308	3 RoK	76	1,8383%	5 095 000	67 296	5 608
75-1309	3 RoK	86	2,0340%	5 495 000	74 460	6 205
75-1401	2 RoK	53	1,4675%	3 495 000	53 724	4 477
75-1402	2 RoK	45	1,2256%	3 145 000	44 868	3 739
75-1403	1 RoK	31	0,8123%	2 395 000	29 736	2 478
75-1404	1 RoK	32	0,8162%	2 445 000	29 880	2 490
75-1405	2 RoK	51	1,3764%	3 545 000	50 388	4 199
75-1406	2 RoK	37	1,0371%	2 945 000	37 968	3 164
75-1407	2 RoK	50	1,3764%	3 095 000	50 388	4 199
75-1408	3 RoK	76	1,8383%	5 195 000	67 296	5 608
75-1409	3 RoK	86	2,0340%	5 595 000	74 460	6 205
75-1501	2 RoK	53	1,4675%	3 595 000	53 724	4 477
75-1502	2 RoK	45	1,2256%	3 245 000	44 868	3 739
75-1503	1 RoK	31	0,8123%	2 495 000	29 736	2 478
75-1504	1 RoK	32	0,8162%	2 545 000	29 880	2 490
75-1505	2 RoK	51	1,3764%	3 645 000	50 388	4 199
75-1506	2 RoK	37	1,0371%	3 045 000	37 968	3 164
75-1508	3 RoK	76	1,8383%	5 345 000	67 296	5 608
75-1509	3 RoK	86	2,0340%	5 745 000	74 460	6 205
		3 876	100,00%	263 400 000	3 660 840	305 070

Angivna ytor är uppmätta på ritning.

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

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för varmvatten och hushållsel. Varmvatten beräknas att uppgå till ca 1500 kr per år och lägenhet, hushållsel till ca 6000 kr per år och lägenhet. Förbrukning av varmvattnet och hushållsel mäts genom individuell mätning för varje lägenhet och den faktiska förbrukningskostnaden debiteras bostadsrättshavaren. Den faktiska förbrukningskostnaden kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och antal personer i hushållet.

Föreningen tecknar *avtal med Telia avseende Telias 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 och hushållsel) i snitt per m ²	274 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	944 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 och hushållsel.

** 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

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 170 560	2 159 707	2 148 854	2 138 002	2 127 149	2 116 296	2 105 443	2 094 590	2 083 738	2 072 885	2 062 032	2 007 768
Avskrivningar	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 643 920	1 676 798	1 710 334	1 744 541	1 779 432	1 815 021	1 851 321	1 888 347	1 926 114	1 964 637	2 003 929	2 212 500
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143 106
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	171 177	174 600	178 092	181 654	185 287	188 993	208 663
Amortering	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320	271 320
Intäkter exkl årsavgifter												
Avgift varmvatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	117 166	119 509	121 899	134 587
Avgift hushållsel	480 000	489 600	499 392	509 380	519 567	529 959	540 558	551 369	562 397	573 644	585 117	646 017
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar & varmvatten och hushållsel	3 660 840	3 674 366	3 688 380	3 702 892	3 717 910	3 733 446	3 749 510	3 766 112	3 783 264	3 800 975	3 819 257	4 062 754
Årsavgift kr/kvm/år	944	948	952	955	959	963	967	972	976	981	985	1 048
Bokfört resultat	- 1 394 564	- 1 391 463	- 1 388 301	- 1 385 075	- 1 381 784	- 1 378 428	- 1 375 004	- 1 371 512	- 1 367 950	- 1 364 317	- 1 360 611	- 1 340 941
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 660 840	3 674 366	3 688 380	3 702 892	3 717 910	3 733 446	3 749 510	3 766 112	3 783 264	3 800 975	3 819 257	4 062 754
Kassaflöde												
Intäkter	4 240 840	4 265 966	4 291 812	4 318 392	4 345 721	4 373 813	4 402 684	4 432 350	4 462 826	4 494 129	4 526 274	4 843 357
Kostnader	- 5 635 404	- 5 657 430	- 5 680 113	- 5 703 467	- 5 727 505	- 5 752 241	- 5 777 688	- 5 803 862	- 5 830 776	- 5 858 446	- 5 886 886	- 6 184 298
Återinförda avskrivningar	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924	1 820 924
Kassaflöde för löpande drift	426 360	429 461	432 624	435 850	439 140	442 497	445 920	449 412	452 974	456 607	460 313	479 983
Amorteringar	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320	- 271 320
Summa kassaflöde	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	171 177	174 600	178 092	181 654	185 287	188 993	208 663
Akkumulerat kassaflöde	155 040	313 181	474 484	639 014	806 834	978 011	1 152 611	1 330 704	1 512 358	1 697 645	1 886 638	2 889 835
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande*	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	197 000 000	200 940 000	204 958 800	209 057 976	213 239 136	217 503 918	221 853 997	226 291 077	230 816 898	235 433 236	240 141 901	265 136 063
Föreningslån	54 264 000	53 992 680	53 721 360	53 450 040	53 178 720	52 907 400	52 636 080	52 364 760	52 093 440	51 822 120	51 550 800	50 194 200

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 1 820 924 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.
*Kostnadsunderlaget för år 1 inkluderar årets estimerade inflationsutfall och från år 2 efter riksbankens inflationsmål på 2%

KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	944	948	952	955	959	963	967	972	976	981	985	1 048
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	944	1 087	1 090	1 093	1 096	1 100	1 103	1 107	1 110	1 114	1 118	1 178
2. Dagens räntenivå +2%	944	1 227	1 229	1 231	1 234	1 236	1 239	1 242	1 245	1 248	1 251	1 307
1. Dagens räntenivå - 1%	944	809	813	817	822	827	832	837	842	847	852	919
2. Dagens räntenivå - 2%	944	669	674	680	685	690	696	701	707	713	719	789
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	944	951	958	965	973	981	989	997	1 006	1 015	1 025	1 132
2. Dagens inflationsnivå +2%	944	954	965	975	987	999	1 011	1 024	1 038	1 052	1 068	1 204
3. Dagens inflationsnivå +3%	944	957	971	986	1 001	1 017	1 035	1 053	1 072	1 093	1 114	1 299
1. Dagens inflationsnivå - 1%	944	945	945	946	946	947	947	948	948	949	949	985
2. Dagens inflationsnivå - 2%	944	942	939	936	933	930	928	925	922	919	916	930

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Haga Norra 7B

Unikt dokument-id:

dba6ba80-ccfa-4d67-bb30-7ae97d95d642

Dokumentets fingeravtryck:

d04d00470ead0666f5e721d2c6f04897167b6d692d662e8b1e4ccbef27c72e8343a72a5e3b2d573239d0
ad42a8ed6eadb034f7a28677006c9fbe18ff6d7a3a8c

Undertecknare



Gustaf Åkesson

E-post: gustaf@gajuridik.se

Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 213.114.252.180

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-02 10:30:01 UTC



Fredrik Brehmer

E-post: fredrik.brehmer@gmail.com

Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 172.226.52.4

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-02 10:49:24 UTC



Johanna Lennmyr

E-post: redovisningskonsult@mfu.se

Enhet: Chrome Mobile 106.0.0.0 on Android 9 Samsung
GALAXY S8 (smartphone)

IP nummer: 94.234.97.129

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-02 12:38:45 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-02 12:38:45 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 7B med organisationsnummer 769640-2143. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 70 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 uppgifter 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 7B, daterad 2022-11-02.
- Stadgar för Brf Haga Norra 7B, registrerade hos Bolagsverket 2021-07-27.
- Registreringsbevis för Brf Haga Norra 7B, daterat 2022-07-28.
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister för Solna Hagalund 2:15, daterat 2022-07-05.
- Bygglov, daterat 2018-09-26.
- Andelsöverlåtelseavtal, daterat 2022-03-29.
- Totalentreprenadkontrakt, daterat 2022-03-28.
- Offert finansiering, daterad 2022-10-04.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Fusionsplan, daterad 2022-03-30.
- Revisorsyttrande över fusionsplan, daterat 2022-04-11.
- Protokoll extra föreningsstämma, daterat 2022-04-04.
- Underrättelse till kända borgenärer, daterad 2022-04-06.
- Styrelseintyg, daterade 2022-04-11.
- Anmälan fusion, daterad 2022-04-12.
- Anmälan genomförd fusion, daterad, 2022-07-18.
- Situationsplan, odaterad.
- Bofaktablad inklusive ritningar, odaterad.
- Mäklarstatistik för Solna kommun, daterad 2022-10-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Haga Norra 7B 221103

Unikt dokument-id:

759806bb-3ae2-43c9-97f2-713fbe3a1db8

Dokumentets fingeravtryck:

f39a72dce7a4177b9b3c82993d043e0cc0bdb1de09604fd65c02c3e844704ae3baa0c804a70ca5287eb0
b06e054387027ef8570ace976cc80bb7db448bd5228c

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 106.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-03 15:31:06 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 95.193.67.120

IP Plats: Tidaholm, Västra Götaland County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-11-03 17:46:56 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-03 17:46:56 UTC



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