

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra
Org nr: 769639-4621

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sid	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sid	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sid	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sid	6
F. Redovisning av lägenheter	Sid	7
G. Nyckeltal	Sid	11
H. Ekonomisk prognos	Sid	11
I. Känslighetsanalys	Sid	12
J. Beräkning av årsavgift	Sid	13
K. Särskilda förhållanden	Sid	14

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra som registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra två flerbostadshus med fyra trapphus bestående av 119 bostadslägenheter samt två uthyrningslokaler på fastigheten Solna Tomtebodan 11 i Solna. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Under husen kommer det att finnas ett garage som delas med grannföreningarna. Föreningen kommer att via en gemensamhetsanläggning ha tillgång till 42 garageplatser (varav fem elbilsplatser) för uthyrning till medlemmarna. Elva garageplatser kommer att färdigställas cirka tio månader efter första tillträde. Nordr kommer att stå för de uteblivna hyresintäkterna för föreningen med anledning av detta. Föreningen kommer bedriva parkeringsverksamhet i den av föreningen ägda fastigheten.

Bygglov för Solna Tomtebodan 11 har beviljats den 25 januari 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under november 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas från februari 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under november och december 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat 2021-12-09) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2021-12-09). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i december 2022.

Regelverket K3 tillämpas och komponentavskrivning kommer att göras.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde och i denna kommer bostadsrättstillägget samt ansvarsförsäkring att ingå. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo försäkring AB.

Långfristig placering av lån planeras att ske hos Handelsbanken vilket beräknas ske kvartal 4, 2023.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Sex månader efter möjligt tillträde köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Nordr Sverige AB står för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler i tre år från driftavräkningstidpunkten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Solna Tomteboda 11
Kommun:	Solna
Fastighetsarea:	2957 kvm
Antal trapphus:	4 st
Antal våningar:	8-10
Antal bostadslägenheter:	119 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 7316 kvm
Antal lokaler:	2 st
Lokalernas totala area (LOA):	138 kvm
Lokalernas verksamhet:	Butikslokal samt kontorslokal
Antal garageplatser totalt:	42 st
Varav elbilplatser:	5 st

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar, Tomteboda GA:1 (gård) och Tomteboda GA:2 (garage) med grannföreningarnas fastigheter Solna Tomteboda 12, 13 samt 14. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningarna är inte slutgiltigt fastställda, då vissa revideringar kommer att göras under innevarande år. Överenskommelse om omfattning och fördelning av andelstalen fastställs av Lantmäteriet.

Servitut

Officialsservitut för tunnelbana belastar fastigheten Solna Tomteboda 11.
Avtalsservitut med Norrenergi för fjärrvärmeledningar belastar fastigheten.
Servitut avseende elnätstation kommer att belasta fastigheten.
Servitut avseende parkering kommer att belasta fastigheten.
Servitut avseende dagvatten och grundläggning avses bildas till förmån för fastigheten.
Servitut avseende utanpåliggande balkonger mot Solnavägen avses bildas till förmån för fastigheten.
Övriga erforderliga servitut för teknisk samverkan mellan fastigheter kommer att avtalas i särskild ordning.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för dagvatten, fjärrvärme och fiber.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensam vistelseyta samt lägenhetsförråd och cykelparkering anordnas på gården.
Parkering i garage under huset.

Miljörum med återvinning för bland annat glas, kartong, plast och metall kommer vara i trapphus 4.

Fyra hissar, hisschakt, fyra entreér, trapphus, postboxar i entrén till varje trapphus.
Förråd i källare med nätväggar alternativt separat förrådsbyggnad och/eller förråd i lägenhet.
Undercentral, teknikutrymmen, förråd, cykelrum och barnvagnsrum finns på bottenplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong, bjälklag i betong
Grundläggning:	Betong och delvis pålat
Stomme:	Betong
Tak:	Taktäckning med papp, förrådsbyggnad med sedumtak
Fasadbehandling:	Putsad
Yttervägg:	Yttervägg av prefabricerade isolerade utfackningspartier med stålpelare
Innerväggar:	Gips
Bjälklag:	Betong

Fönster och fönsterdörr:	Trä/aluminium
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Aluminium och stål
Balkonger/terrasser:	Betong med pinnräcke i aluminiumprofiler alt. Glas/aluminium.

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer med dolda värmestammar.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.
El:	Gemensamt elabonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.
Ventilation:	FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning) samt kolfilterfläkt i kök.
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Fiber för TV och bredband.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, induktionshäll samt mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång samt spotskena i tak.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

Lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal	Laminat el. liknande	Målat	Betong, grängas	
Personalutrymme	Trä, linoleum el. plast	Målat	Betong, grängas	Pentry, städskåp
WC	Klinker	Kakel	Undertak alt. våtrumsmålat	Anslutning för tvätt/tork

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	286 937 075 kr
Totalentreprenad	396 696 725 kr
Summa beräknad kostnad	683 633 800 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 389 493 000 kr uppdelat på 377 000 000 kr för bostäder och 5 066 000 kr för lokaler och 7 400 000 kr för garage. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 112 693 000 och 276 800 000 kr byggnadsvärdet.

* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Eburnea Fastighet 1AB som ägde fastigheten Solna Tomtebodan 11. Fastigheten har överlåtits till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 39 685 473 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering
Lån 1	36 713 600	Rörlig	3,50%	1 284 976	220 282
Lån 2	36 713 600	3 år	4,25%	1 560 328	220 282
Lån 3	36 713 600	5 år	4,25%	1 560 328	220 283
Summa lån	110 140 800			4 405 632	660 847
Insatser	395 064 000				
Upplåtelseavgifter	170 171 000				
Återbetalning av moms**	8 258 000				
Summa Finansiering	683 633 800				

** Föreningen beräknar att få 8 258 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år⁻¹. Ökningsfaktorn i serieplanen är 4,3% per år.

Handelsbanken har lämnat en finansieringsoffert 2023-01-23 med en snittränta om 3,54 %
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 506 648 kr, vilket motsvarar 69 kr per m² lägenhetsyta BOA.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Solna Tomtebodan 11 omfattande 110 140 800 kr inom 110 140 800 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Arsavgift ¹	7 316 m ²	840 kr/m ²	6 145 776
Arsavgift Triple play	119 enheter	2 748 kr/år	327 012
Arsavgift hushållsel inkl. moms.		95 kr/m ²	692 832
Arsavgift varmvatten inkl. moms.		48 kr/m ²	353 508
Intäkt lokal	138 m ²	2700 kr/m ²	372 600
Intäkt fastighetsskatt lokaler		367 kr/m ²	50 660
Hysesintäkt p-platser garage ²	37 st	1800 kr/plats/mån	799 200
Hysesintäkt elbilplatser ²	5 st	2200 kr/plats/mån	132 000

Totala intäkter 8 873 588

Kostnader

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		4 405 632
Avskrivning ³		4 840 322
Summa kapitalkostnad		9 245 954

Driftskostnader och löpande underhåll⁴

Fastighetsskötsel och städning		292 900
Extern förvaltning parkeringsverksamhet		93 120
GA inklusive skötsel av mark		75 000
Hisskötsel ⁵		40 000
Telia triple play (digital-TV/IIP-telefoni/bredband)		327 012
EI (fastighetsel)		438 700
EI (hushållsel lgh och lokal)		710 500
Värme		569 700
Vatten		144 761
Renhållning		149 100
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget		120 000
Ekonomisk förvaltning		154 700
Revisionsarvode		17 500
Styrelsearvode, administration mm		68 250
Övriga kostnader (löpande underhåll, IMD, porttelefoni, entrémattor m.m.)		115 406
Summa driftskostnader och löpande underhåll		3 316 649

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁶		365 800
---	--	---------

Övrigt

Fastighetsskatt lokaler och garage ⁷		124 660
Summa Övrigt		124 660

Totala kostnader 13 053 063

Resultat -4 179 475

Noter

1

Arsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

2 Moms tillkommer på hyreskontrakt för lokaler och på garagehyran för föreningens medlemmar. Momsrestitutions samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten samt verksamhet i lokaler drivs som momspliktig verksamhet. För elbilsplatser tillkommer rörlig kostnad för förbrukad el.

3 Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

4 Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

5 Serviceavtal inkl larmjour för 4 hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

6 Bostadsrättsföreningen sätter av 50 kr per kvm/BOA till den yttre fonden.

7 Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 5 066 000 kr för lokaldelen och 7 400 000 kr för garaget.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgif
1	1-1101	58	2,5 RKUF	3 132 000	1 563 000	4 695 000	869 892	0,7898%	48 539	4 048
1	1-1201	58	2,5 RKBF	3 132 000	1 663 000	4 795 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1202	81	3 RKBF	4 374 000	921 000	5 295 000	1 162 867	1,0558%	64 887	5 407
1	1-1301	77	3 RKBF	4 158 000	937 000	5 095 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1302	34	1 RKUF	1 836 000	859 000	2 695 000	573 503	0,5207%	32 001	2 667
1	1-1303	34	1 RKUF	1 836 000	959 000	2 795 000	573 503	0,5207%	32 001	2 667
1	1-1304	58	2 RKUF	3 132 000	563 000	3 695 000	869 892	0,7898%	48 539	4 048
1	1-1305	78	3 RKBF	4 212 000	1 083 000	5 295 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238
1	1-1401	77	3 RKBF	4 158 000	1 037 000	5 195 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1402	34	1 RKBF	1 836 000	959 000	2 795 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1403	34	1 RKBF	1 836 000	1 159 000	2 995 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1404	58	2 RKBF	3 132 000	663 000	3 795 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1405	78	3 RKBF	4 212 000	1 233 000	5 445 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238
1	1-1501	77	3 RKBF	4 158 000	1 137 000	5 295 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1502	34	1 RKBF	1 836 000	1 009 000	2 845 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1503	34	1 RKBF	1 836 000	1 109 000	2 945 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1504	58	2 RKBF	3 132 000	713 000	3 845 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1505	78	3 RKBF	4 212 000	1 283 000	5 495 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238
1	1-1601	77	3 RKBF	4 158 000	1 237 000	5 395 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1602	34	1 RKBF	1 836 000	1 059 000	2 895 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1603	34	1 RKBF	1 836 000	1 159 000	2 995 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1604	58	2 RKBF	3 132 000	763 000	3 895 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1605	78	3 RKBF	4 212 000	1 433 000	5 645 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238
1	1-1701	77	3 RKBF	4 158 000	1 437 000	5 595 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1702	34	1 RKBF	1 836 000	1 259 000	3 095 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1703	34	1 RKBF	1 836 000	1 359 000	3 195 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1704	58	2 RKBF	3 132 000	863 000	3 995 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1705	78	3 RKBF	4 212 000	1 883 000	6 095 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238
1	1-1801	77	3 RKBF	4 158 000	1 637 000	5 795 000	1 113 413	1,0109%	62 128	5 177
1	1-1802	34	1 RKBF	1 836 000	1 509 000	3 345 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1803	34	1 RKBF	1 836 000	1 509 000	3 345 000	582 314	0,5287%	32 493	2 708
1	1-1804	58	2 RKBF	3 132 000	1 063 000	4 195 000	878 703	0,7978%	49 031	4 088
1	1-1805	78	3 RKBF	4 212 000	1 783 000	5 995 000	1 125 749	1,0221%	62 816	5 238



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift
2	2-1101	35	1 RKBF	1 890 000	905 000	2 795 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1102	62	2 RKBUF	3 348 000	1 247 000	4 595 000	945 779	0,8587%	52 774	4 391
2	2-1103	39	2 RKUF	2 106 000	1 289 000	3 395 000	635 182	0,5767%	35 443	2 951
2	2-1104	89	4 RKUF	4 806 000	1 389 000	6 195 000	1 266 950	1,1503%	70 695	5 891
2	2-1201	35	1 RKBF	1 890 000	1 230 000	3 120 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1202	75	3 RKBF	4 050 000	1 195 000	5 245 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1203	39	2 RKBF	2 106 000	1 389 000	3 495 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1204	89	4 RKBF	4 806 000	1 339 000	6 145 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1301	35	1 RKBF	1 890 000	1 155 000	3 045 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1302	75	3 RKBF	4 050 000	1 295 000	5 345 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1303	39	2 RKBF	2 106 000	1 139 000	3 245 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1304	89	4 RKBF	4 806 000	1 239 000	6 045 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1401	35	1 RKBF	1 890 000	1 505 000	3 395 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1402	75	3 RKBF	4 050 000	1 595 000	5 645 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1403	39	2 RKBF	2 106 000	1 189 000	3 295 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1404	89	4 RKBF	4 806 000	1 289 000	6 095 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1501	35	1 RKBF	1 890 000	1 255 000	3 145 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1502	75	3 RKBF	4 050 000	1 495 000	5 545 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1503	39	2 RKBF	2 106 000	1 489 000	3 595 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1504	89	4 RKBF	4 806 000	1 839 000	6 645 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1601	35	1 RKBF	1 890 000	1 705 000	3 595 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1602	75	3 RKBF	4 050 000	1 595 000	5 645 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1603	39	2 RKBF	2 106 000	1 289 000	3 395 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1604	89	4 RKBF	4 806 000	1 589 000	6 395 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1701	35	1 RKBF	1 890 000	1 405 000	3 295 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1702	75	3 RKBF	4 050 000	1 745 000	5 795 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1703	39	2 RKBF	2 106 000	1 489 000	3 595 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
2	2-1704	89	4 RKBF	4 806 000	1 789 000	6 595 000	1 275 761	1,1583%	71 187	5 931
2	2-1801	35	1 RKBF	1 890 000	1 830 000	3 720 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
2	2-1802	75	3 RKBF	4 050 000	2 045 000	6 095 000	1 088 742	0,9885%	60 751	5 061
2	2-1803	122	5 RKBFT	6 588 000	7 207 000	13 795 000	1 762 143	1,5999%	98 326	8 191



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift
3	3-1101	87	4 RKUF	4 698 000	1 247 000	5 945 000	1 242 278	1,1279%	69 318	5 771
3	3-1102	29	1 RKUF	1 566 000	1 029 000	2 595 000	511 714	0,4646%	28 553	2 379
3	3-1103	87	4 RKUF	4 698 000	1 297 000	5 995 000	1 242 278	1,1279%	69 318	5 771
3	3-1201	87	4 RKBF	4 698 000	1 197 000	5 895 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1202	42	2 RKBF	2 268 000	1 157 000	3 425 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1203	87	4 RKBF	4 698 000	1 247 000	5 945 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1301	87	4 RKBF	4 698 000	1 247 000	5 945 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1302	42	2 RKBF	2 268 000	1 207 000	3 475 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1303	87	4 RKBF	4 698 000	1 347 000	6 045 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1401	87	4 RKBF	4 698 000	1 297 000	5 995 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1402	42	2 RKBF	2 268 000	1 257 000	3 525 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1403	87	4 RKBF	4 698 000	1 397 000	6 095 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1501	87	4 RKBF	4 698 000	1 497 000	6 195 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1502	42	2 RKBF	2 268 000	1 307 000	3 575 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1503	87	4 RKBF	4 698 000	1 597 000	6 295 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1601	87	4 RKBF	4 698 000	1 597 000	6 295 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1602	42	2 RKBF	2 268 000	1 357 000	3 625 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1603	87	4 RKBF	4 698 000	1 697 000	6 395 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1701	87	4 RKBF	4 698 000	1 897 000	6 595 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1702	42	2 RKBF	2 268 000	1 607 000	3 875 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1703	87	4 RKBF	4 698 000	1 997 000	6 695 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1801	72	3 RKBF	3 888 000	1 807 000	5 695 000	1 065 833	0,9677%	59 473	4 951
3	3-1802	42	2 RKBF	2 268 000	1 877 000	4 145 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1803	87	4 RKBF	4 698 000	1 947 000	6 645 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1901	87	4 RKBF	4 698 000	2 097 000	6 795 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
3	3-1902	42	2 RKBF	2 268 000	2 027 000	4 295 000	681 111	0,6184%	38 005	3 161
3	3-1903	87	4 RKBF	4 698 000	2 147 000	6 845 000	1 251 089	1,1359%	69 810	5 811
4	4-1101	98	4 RKUF	5 292 000	1 303 000	6 595 000	1 378 082	1,2512%	76 896	6 401
4	4-1102	39	2 RKUF	2 106 000	1 139 000	3 245 000	635 182	0,5767%	35 443	2 951
4	4-1103	50	2 RKUF	2 700 000	795 000	3 495 000	771 096	0,7001%	43 027	3 581
4	4-1104	35	1 RKBF	1 890 000	905 000	2 795 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
4	4-1201	111	5 RKBF	5 994 000	1 601 000	7 595 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1202	39	2 RKBF	2 106 000	1 239 000	3 345 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1203	50	2 RKBF	2 700 000	995 000	3 695 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1204	35	1 RKBF	1 890 000	1 105 000	2 995 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift
4	4-1301	111	5 RKBF	5 994 000	1 701 000	7 695 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1302	39	2 RKBF	2 106 000	1 289 000	3 395 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1303	50	2 RKBF	2 700 000	1 045 000	3 745 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1304	35	1 RKBF	1 890 000	1 255 000	3 145 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
4	4-1401	111	5 RKBF	5 994 000	1 801 000	7 795 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1402	39	2 RKBF	2 106 000	1 339 000	3 445 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1403	50	2 RKBF	2 700 000	1 095 000	3 795 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1404	35	1 RKBF	1 890 000	1 305 000	3 195 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
4	4-1501	111	5 RKBF	5 994 000	1 901 000	7 895 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1502	39	2 RKBF	2 106 000	1 489 000	3 595 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1503	50	2 RKBF	2 700 000	1 195 000	3 895 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1504	35	1 RKBF	1 890 000	1 355 000	3 245 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
4	4-1601	111	5 RKBF	5 994 000	2 101 000	8 095 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1602	39	2 RKBF	2 106 000	1 689 000	3 795 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1603	50	2 RKBF	2 700 000	1 345 000	4 045 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1604	35	1 RKBF	1 890 000	1 455 000	3 345 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
4	4-1701	111	5 RKBF	5 994 000	2 401 000	8 395 000	1 547 478	1,4050%	86 348	7 191
4	4-1702	39	2 RKBF	2 106 000	1 689 000	3 795 000	644 103	0,5848%	35 940	2 991
4	4-1703	50	2 RKBF	2 700 000	1 695 000	4 395 000	779 907	0,7081%	43 518	3 621
4	4-1704	35	1 RKBF	1 890 000	1 605 000	3 495 000	594 650	0,5399%	33 181	2 761
Totalt		7316		395 064 000	170 171 000	565 235 000	110 140 800	100%	6 145 776	512 111

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till största delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP). Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

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



G. Nyckeltal i genomsnitt

Anskaffningskostnad per kvm	93 444
Insats och upplåtelseavgifter per kvm	77 260
Belåning per kvm, år 1	15 055
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	16%
Driftskostnader per kvm år 1	453
Årsavgift per kvm år 1	1 028
Antagen räntenivå, genomsnitt År 1-5	4,00%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm, år 1	712
Fond och amortering År 1-16	140

Samtliga nyckeltal ovan är beräknade per BOA.

H. Ekonomisk prognos

INTÄKTER	År	Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)							
		1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		7 519	7 670	7 823	7 979	8 139	8 302	9 166	10 120
Hysesintäkter (lokal och garage)		1 354	1 382	1 409	1 437	1 466	1 495	1 651	1 823
Summa Intäkter		8 874	9 051	9 232	9 417	9 605	9 797	10 817	11 943
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		4 406	4 379	4 352	4 323	4 293	4 581	4 697	4 445
Avskrivningar		4 840	4 840	4 840	4 840	4 840	4 840	4 840	4 840
Driftskostnader inkl									
Löpande kostnader ³		3 317	3 383	3 451	3 520	3 590	3 662	4 043	4 464
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		366	373	381	388	396	404	446	492
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	248
Fastighetsskatt lokaler och garage		125	127	130	132	138	140	152	168
SUMMA KOSTNADER		13 053	13 103	13 153	13 203	13 257	13 628	14 178	14 657
ÅRETS RESULTAT		-4 179	-4 052	-3 921	-3 787	-3 652	-3 831	-3 361	-2 714
ACK RESULTAT		-4 179	-8 231	-12 152	-15 939	-19 590	-23 421	-40 586	-55 002
AMORTERING		661	689	719	749	781	815	1 005	1 239
ÅRETS KASSAFLÖDE INKL. FOND		366	473	581	693	803	599	920	1 379
ACK KASSALIKVIDITET INKL. FOND		366	838	1 420	2 112	2 915	3 514	8 066	14 511
YTTRE FONDEN ACKUMULERAD		366	739	1 119	1 508	1 904	2 308	4 451	6 818

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknade snitträntan är 4,0% som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 028	1 048	1 069	1 091	1 112	1 135	1 253	1 383
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 178	1 198	1 218	1 238	1 259	1 280	1 392	1 521
Antagen räntenivå + 2%	1 329	1 348	1 367	1 386	1 406	1 426	1 532	1 660
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 028	1 053	1 080	1 107	1 134	1 163	1 316	1 490
Antagen inflationsnivå + 2%	1 028	1 058	1 090	1 123	1 156	1 191	1 384	1 612

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%	
Antagen räntenivå	4,00%	är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
	4,30%	är den beräknade räntan År 6-10
	4,60%	är den beräknade räntan År 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgift

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	4 405 632
Driftskostnader	3 316 649
Avsättning till yttre fond	365 800
Fastighetsskatt	124 660
Amortering	660 847
Summa	8 873 588

Övriga inbetalningar

Årsavgift Telia triple play	-327 012
Årsavgift vatten	-692 832
Årsavgift hushållsel	-353 508
Hysesintäkt lokal	-372 600
Hyrseintäkt fastighetsskatt	-50 660
Intäkt garage	-799 200
Intäkt elbilsplatser	-132 000
Summa	-2 727 812

Utbetalningar och avsättningar	8 873 588
Övriga inbetalningar	-2 727 812
Årsavgifter	6 145 776

K.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som upplåter bostadsrätt ska erlægga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra

Enligt digital signering

Maria Wideroth
Björn Isaksson
Viveka Westerlund

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan med datum för digital signering enligt nedan, för bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra, org. nr: 769639-4621.

Den ekonomiska planen 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 planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023

Enligt digital signering

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand BRFexperterna
M&J AB Warfvinges
väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-02 för Brf Haga Palett Terra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-11
Stämmoprotokoll 2023-01-18 med stadgeändring p.g.a. ändamål (ännu ej registrerad)	2023-01-30
Registreringsbevis	2022-10-07
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)	2021-12-09
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-01-30
Aktieöverlåtelseavtal	2021-12-09
Avtal om överlåtelse av rörelse	2021-12-09
Kreditoffert	2023-01-23
Amorteringsplan 50 år	odaterad
Information från kontrollansvarig	2023-01-17
Bekräftelse från projektansvarig ang. projektstatus	2023-02-02
Utdrag från fastighetsregistret (ändamål och delägare GA)	jan 2023
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-01-25
Energiberäkning	2022-12-20
Beräkning vattenkostnad	odaterad
Driftskostnadsunderlag	odaterad
Hysesgaranti lokaler (3 år)	2023-01-27
Servitutskontrakt fjärrvärme	2022-10-25
Uppdaterade Bofaktablad lägenhet 1-1101 och 1-1201	2022-04-28
Betalningsplan	2021-12-09
Avskrivningsunderlag K3	odaterad
Fastighetsregisterutdrag	2022-12-15
Förbindelse från Nordr (köp av ej upplåtna lägenheter)	2021-12-17
Överenskommelse om investeringsmoms	2021-12-09
Beräkning latent skatt	2021-12-09
Intyg projektansvarig ang. gemensamhetsanläggningar m.m.	2023-02-01
Återkoppling (förklaringar och förtydliganden)	2023-01-19

Verifikat

Transaktion 09222115557487497519

Dokument

Brf Haga Palett Terra ekonomisk plan rev för digital
signering
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-02-20 16:15:54 CET (+0100) av Monica
Bergman (MB)
Färdigställt 2023-02-20 17:49:27 CET (+0100)

Signerande parter

Monica Bergman (MB)
Nordre Sverige AB
Org. nr 556550-7307
monica.bergman@nordre.com
Signerade 2023-02-20 16:15:55 CET (+0100)

Maria Wideroth (MW1)
maria.wideroth@landahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2023-02-20 17:12:20 CET (+0100)

Viveka Westerlund (VW)
viveka.westerlund@nordre.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Viveka Madeleine Westerlund"
Signerade 2023-02-20 16:17:04 CET (+0100)

Björn Isaksson (BI)
bjorn.isaksson@restate.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Isaksson"
Signerade 2023-02-20 16:21:09 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW2)
mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Kjell Karlsson (KK)
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557487497519

"MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2023-02-20 17:49:27 CET (+0100)

"KJELL KARLSSON"

Signerade 2023-02-20 17:31:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

