

Bostadsrättsföreningen Brf Solna Estrad
Solna kommun
769633-5624

Ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för Föreningens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter och lägenhetstabell

G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Brf Solna Estrad

Toni Lahdo
Signering sker digitalt

Hans Svedberg

Henrietta Ludwig

A. Allmänna förutsättningar

Brf Solna Estrad, som registrerats av Bolagsverket den 16 december 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under hösten 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Banken 21 i Solna kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 62 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 13 september 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i slutet av kvartal 2, 2023.

Enligt villkor i exploateringsavtal ingånget mellan Solna kommun och ägare till fastigheten Solna Banken 21 följer en skyldighet att upplåta ett antal omsorgslägenheter samt tillhörande gemensamhetslägenhet enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ("LSS"). Föreningen har sålunda med detta ändamål, upplåtit fyra lägenheter till Besqab Omsorgsboende i Solna C AB som i sin tur hyr ut lägenheterna till Solna kommun.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Marken har förvärvats genom att förvärv av samtliga aktier i Anlos H AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (121 620 746 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 25 053 873 kr.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av Danske bank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Banken 21, Solna kommun
Fastighetsareal	c:a 696 m ²
Boarea	c:a 3 898 m ²
Lokalarea	c:a 55 m ²
Byggtotalyta	c:a BTA ljus 5352 m ² samt BTA mörk 351 m ²
Antal bostadslägenheter	62 st.
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus av typen lamellhus med två trapphus med 9 våningsplan.
Bilplats	29 p-platser i närliggande garage varav 9 lokaliserade och 20 olokaliserade p-platser. Föreningen hyr garageplatserna från fastighetsägaren för centrumanläggningen. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålade betongfundament i garage som förses med pelare genom befintligt garage för uppbyggnad av huskonstruktion. Suterrängvåning mot Solnavägen grundläggs på pålad platta.
Stomme	Ytterväggar av betong och stålpelare. Lägenhetsskiljande väggar av betong eller gips på plåt/träregelstomme.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Gård	Beläggning av plattor, trätrall, gångytor av stenmjöl, planteringsytor, cykelhus, osv.
Balkonger och terrasser	Betongplatta. Balkongräcke av aluminium/smide/glas samt balustrad av betong på del av terrass.
Uteplatser	Belagda med trätrall eller betongplattor.
Fasader och ytterväggar	Tegel, puts, skärmtegel, granit och målad betong.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Yttertak	Träkonstruktion med och taktäckning av plåt.
Entréer och trapphus	Entrépartier av lackerad aluminium och trä. Entréplan i klinker, trapplopp, trappplan och våningsplan i terazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	2 hissar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller gips på plåt/träregelstomme.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar försedda med ringklocka.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Undercentral
Cykelhus
Miljörum
Fläktrum
Förråd till samtliga lägenheter i lägenhet
eller i hisshall
Fastighetsförråd
Kombinerade barnvagns- och
rullstolsförråd i respektive trapphus
Teknikutrymme för el/tele
Fastighetsstäd
Gård

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband med anslutning via öppen fiber.
Passersystem	Portkod.
Hiss	Två trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Soprum för rest- och matavfall i entréplan mot Solnavägen och miljörum för källsortering i garaget.
Parkering	29 p-platser i närliggande garage.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla/kroklist och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Kakel, laminat eller sten ovan arbetsbänk, skåpsnickerier, laminatbänkskiva, rostfri ho, induktionshäll, ugn under häll, kyl och frys alt. Komb kyl/frys, integrerad diskmaskin, spiskåpa med belysning.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg, Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskaap över bänk.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg.
WC	Klinker	Målat	Målat	Handfat, spegel med belysning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Gemensamhetsanläggningar

Solna Banken GA:28

Deltagande fastigheter: Banken 11 och Banken 21. Förvaltning genom Samfällighetsförening.
Pålfundament och tillhörande fundament för grundläggning hörande till konstruktionen.
Andelstal utförande och drift Banken 21: 11600/13450

Solna Banken GA:29

Deltagande fastigheter: Banken 18-21. Förvaltning genom Samfällighetsförening.
Fördröjningsmagasin för dagvatten.
Andelstal utförande och drift Banken 21: 8/50

Servitut och ledningsrättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100519093:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Dagvattenanläggning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100519698:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Område, fasadskylt		
Pelare	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.4
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla samt byta ut nedstickande pelare, pålar, pålfundament samt stabilisering mellan pålfundament för förmånsfastighetens grundläggning och bärande konstruktion i de lägen som framgår av röd markering (prick) och sv4 i ritningsbeskrivningar, aktilagor be2-be3, be12 och be16. se även förrättningskarta, aktilagor ka3.ägare av belastad fastighet ansvarar för pelarnas ytskikt och har även rätt att utanersättning placera skyltar och annonser på pelarna så länge det inte påverkar pelarnasfunktion. belastad fastighet har även rätt att fästa in vägg- eller fasadbeklädnad i pelare så länge det inte påverkar pelarnas funktion.		
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.5

	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Utrymme i direkt anslutning till entrédörr i övre garageplan ska hållas fritt så att åtkomst till entré alltid är möjligt. utrymme som ska vara fritt från fordon eller byggnation framgår av röd markering, röd pil och sv5 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3 och be16. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Balkong	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.10
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya balkonger och utstickande burspråk i ungefärligt läge som redovisas med röd markering och sv10 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3-be6, be9-be10 och be16. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Dagvatten	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.14
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och byta ut dagvattenledning inklusive inklädnad av denna i läge som redovisas med röd markering och sv14 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3, be6, be8 och be16. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0184-2021/13.16
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Utrymme i direkt anslutning till undercentral ska hållas fritt så att åtkomst till undercentralen alltid är möjligt. utrymmet som ska vara tillgängligt för passage framgår av röd pil-markering och sv16 i ritningsbeskrivningar, aktbilagor be3 och be16. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3. servitutet ska inte hindra möjligheten att kunna parkera direkt utanför dörren.		
Dagvatten	Last	Officialservitut	0184-2021/13.20
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och byta ut dagvattenledningar undermarkplatta i läge som framgår av mörkgrön markering och sv20, samt rätt att fästa in ipelare, underhålla och byta ut dagvattenledningar som går ner under markplatta i läge som markerats med rosa prickar. servitutet omfattar även rätt att anlägga, underhålla och byta ut en pump och en oljeavskiljare som till liten del sticker in på banken 21. dessa är markerade med mörkgröna cirklar. alla markeringar enligt ovan finns i ritningsbeskrivning, aktbilaga be21. se även förrättningskarta, aktbilaga ka3.		
Infästning	Last	Officialservitut	0184-2021/13.22
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att göra infästningar i garagetak och väggar för belysning, skyltar och annan för garagets funktion nödvändiga installationer. infästningen i taket är begränsad till 10 kg/m2 och punktlast 20 kg/m2. infästningar skall göras i undertakets bärverk. om det uppstår ett annat behov av infästning i undertak med större last ansvarar förmånsfastigheten att lösa det utan att belastad fastighet påverkas negativt.		
Starkström	Last	Ledningsrätt	0184-04/18.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	185 600 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	20 179 254
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	121 620 746
Tilläggsköpeskilling aktiebolagsköp	200 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	327 700 000

Taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	159 002 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	43 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta 2022-10-11	Beräknad ränta	Amortering	Räntekostnad	Räntekostnad och amortering
Lån 1	5 år	18 966 667	4,59%	4,00%		758 667	758 667
Lån 2	2 år	18 966 667	3,97%	4,00%		758 667	758 667
Lån 3	3 mån	18 966 666	2,83%	4,00%	284 500	758 667	1 043 167
SUMMA BRF-lån		56 900 000	Snittränta	3,80%	4,00%	284 500	2 276 000
							2 560 500
Insatser		189 350 000					
Upplåtelseavgifter		81 150 000					
Investeringsmoms		300 000					
SUMMA FINANSIERING		327 700 000					

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet

påverkas årsavgiften i snitt med 146 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen.

Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas.

Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år.

Offererad amortering enligt överenskommelse.

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Räntekostnad år 1 och amortering	2 560 500
Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	116 940
Driftskostnader (se specifikation nedan) ¹	1 066 657
Fastighetsavgift bostäder ¹	0
Fastighetsskatt lokaler	20 020
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	3 764 117



¹ SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning Fjärrvärme	250 000
Fastighetsel	120 000
Kallvatten/Avlopp	80 000
Hushållsavfall	79 657
Trädgårdsskötsel	25 000
Teknisk skötsel ink trappstädning och vinterunderhåll	190 000
Fastighetsförsäkring	75 000
P-platser lokaliserade och olokaliserade	177 000
Styrelsearvode och revisionsarvode	70 000
Ekonomisk förvaltning*	0
Summa driftkostnader	1 066 657

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

- ¹ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören. Fastighetsskatt på lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler från år 1.

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 120-årig linjär avskrivningsplan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se avsnitt E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.

Avskrivning år 1 beräknas till 1 546 667 kr. Avskrivningsunderlaget uppgår till 185 600 000 kr.

*Arvode ekonomisk förvaltning ingår under den tid som Besqab Projektutveckling AB har uppdraget dvs under ca de två första åren efter slutavräkningsdag. Under punkt G. Ekonomisk prognos är arvode ekonomisk förvaltning beräknat från år 3.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter och lägenhetstabell

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		3 087 177
Lokaler		201 520
Fastighetsskatt lokaler		20 020
Garage lokaliserade platser	9 platser * 1550 kr hyra/månad	167 400
Garage olokaliserade platser	20 platser * 1200 kr hyra/månad	288 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1, ENLIGT OVAN

3 764 117



G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Bostadsrättsföreningen Brf Solna Estrad 769633-5624												
Antagna parametrar;												
	<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>				<u>Kommunal avgift bostäder ^{*)}</u>				
	Ränta lån (snitt)	4,00%	4,00%	Beräknad taxering bostäder	157 000 000	kr		Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus	1 519	kr		
	Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	2 002 000	kr						
	Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%									
	Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1	%		Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15				
	Avgiftshöjning lokaler/ garage	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskatt lokaler	20 020	kr		Från år 16 utgår hel avgift.				
								*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)				
Likviditetsplan År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Avgifter	3 087 177	3 148 921	3 211 899	3 276 137	3 341 660	3 408 493	3 476 663	3 546 196	3 617 120	3 689 462	3 763 252	4 154 934
Lokaler	201 520	205 550	209 661	213 855	218 132	222 494	226 944	231 483	236 113	240 835	245 652	271 219
Fastighetsskatt lokaler	20 020	20 420	20 829	21 245	21 670	22 104	22 546	22 997	23 457	23 926	24 404	26 944
Garage lokaliserade platser	167 400	170 748	174 163	177 646	181 199	184 823	188 520	192 290	196 136	200 058	204 060	225 298
Garage olokaliserade platser	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	324 335	330 821	337 438	344 187	351 070	387 610
Ränteintäkt kassa	0	542	705	781	1 579	2 261	2 833	3 576	4 493	5 587	6 862	16 794
Ingående kassa år 1	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR	3 864 117	3 839 942	3 916 892	3 995 292	4 075 980	4 158 150	4 241 840	4 327 363	4 414 756	4 504 055	4 595 300	5 082 800
Utbetalningar												
Räntekostnad	2 276 000	2 264 620	2 253 240	2 017 674	2 118 956	2 219 100	2 207 720	2 196 340	2 184 960	2 173 580	2 162 200	2 210 565
Driftkostnad	1 066 657	1 087 990	1 209 750	1 233 945	1 258 624	1 283 796	1 309 472	1 335 662	1 362 375	1 389 622	1 417 415	1 564 941
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126 750
Fastighetsskatt lokaler	20 020	20 420	20 829	21 245	21 670	22 104	22 546	22 997	23 457	23 926	24 404	26 944
Amortering lån	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	284 500	503 971
Årets reservering till yttre fond	116 940	117 525	118 112	118 703	119 296	119 893	120 492	121 095	121 700	122 309	122 920	123 535
SUMMA UTBETALNINGAR	3 764 117	3 775 055	3 886 431	3 676 067	3 803 047	3 929 393	3 944 730	3 960 593	3 976 992	3 993 937	4 011 439	4 556 706
KASSA ACKUMULERAD												
	216 940	281 826	312 287	631 512	904 445	1 133 203	1 430 313	1 797 083	2 234 846	2 744 965	3 328 825	7 243 732
Yttre fond (ackumulerat)	116 940	234 465	352 577	471 280	590 576	710 469	830 962	952 056	1 073 757	1 196 065	1 318 986	1 442 521
Lån	56 900 000	56 615 500	56 331 000	56 046 500	55 762 000	55 477 500	55 193 000	54 908 500	54 624 000	54 339 500	54 055 000	52 632 500
Avgifter per m2	792	808	824	840	857	874	892	910	928	947	965	1 066
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	83	85	86	88	90	92	93	95	97	99	110
Avskrivning *)	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667	1 546 667
Årets resultat efter avskrivning	-1 028 287	-1 079 756	-1 113 594	-824 239	-869 937	-913 516	-844 565	-774 302	-702 703	-629 739	-555 386	-393 067
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 028 287	-1 990 517	-2 985 999	-3 691 535	-4 442 175	-5 235 799	-5 959 871	-6 613 078	-7 194 080	-7 701 511	-8 133 976	-10 063 362

*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 087 177 (792)	3 148 921 (808)	3 211 899 (824)	3 276 137 (840)	3 341 660 (857)	3 408 493 (874)	3 763 252 (965)	4 154 934 (1 066)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 656 177 (938)	3 715 076 (953)	3 775 209 (968)	3 836 602 (984)	3 899 280 (1 000)	3 963 268 (1 017)	4 303 802 (1 104)	4 681 259 (1 201)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	4 225 177 (1 084)	4 281 231 (1 098)	4 338 519 (1 113)	4 397 067 (1 128)	4 456 900 (1 143)	4 518 043 (1 159)	4 844 352 (1 243)	5 207 584 (1 336)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 518 177 (646)	2 582 766 (663)	2 648 589 (679)	2 715 672 (697)	2 784 040 (714)	2 853 718 (732)	3 222 702 (827)	3 628 609 (931)

Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 097 844 (795)	3 159 800 (811)	3 222 996 (827)	3 287 456 (843)	3 353 206 (860)	3 420 270 (877)	3 776 254 (969)	4 169 290 (1 070)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 108 510 (797)	3 181 560 (816)	3 256 398 (835)	3 333 068 (855)	3 411 618 (875)	3 492 096 (896)	3 925 170 (1 007)	4 414 407 (1 132)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 119 177 (800)	3 203 533 (822)	3 290 456 (844)	3 380 031 (867)	3 472 349 (891)	3 567 501 (915)	4 089 283 (1 049)	4 697 973 (1 205)

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	84 069 kr
Insats	48 576 kr
Upplåtelseavgift	20 818 kr
Lån (BOA+LOA)	14 394 kr
Årsavgifter	792 kr
Drift	274 kr
Belåningsgrad	17 %
Amortering	73 kr
Avsättning yttre fond	30 kr
Avsättning yttre fond + amortering	103 kr
Avskrivning	397 kr
Kassaflöde	56 kr
Enskilda driftkostnader c:a	143 kr

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solna Estrad, med org.nr 769633-5624, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur.kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-02-22

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglövs dat. 2021-09-13

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 62 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Banken 21, Solna kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Föreningen dat. 2022-02-11

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Fastighetsbolaget Anlos H AB tecknat mellan Besqab Bostadsmark X AB och Föreningen dat. 2021-11-16

Inkråmsöverlåtelseavtal tecknat mellan Fastighetsbolaget Anlos H AB och Föreningen dat. 2021-11-16

Köpekontrakt och Köpebrev avseende fastigheten Banken 21 tecknat mellan Fastighetsbolaget Anlos H AB och Föreningen dat. 2021-11-16

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-10-11

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557479451024

Dokument

Brf Solna Estrad 20221017

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-10-17 10:41:51 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-10-17 16:07:33 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.ennall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-10-17 16:06:53 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2022-10-17 11:17:30 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-10-17 11:19:18 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2022-10-17 16:06:12 CEST (+0200)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-10-17 16:07:33 CEST (+0200)

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>

