

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



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

Officialservitut 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

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 Tomtebodavägen 11. Fastigheten har överlåtit 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 offerad 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 Tomtebodavägen 11 omfattande 110 140 800 kr inom 110 140 800 kr.

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

	Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)									
INTÄKTER	År	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.



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



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



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)
Nordi Sverige AB
Org. nr 556550-7307
monica.bergman@nordi.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@nordi.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

