

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Haga Boulevard

Organisationsnummer: 769635-1217



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Nyckeltal	Sida 1
B. Allmänna förutsättningar	Sida 1-2
C. Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4-5
E. Finansieringsplan och beräkning utbetalningar och inbetalningar (år 1)	Sida 5-6
F. Ekonomisk prognos år 1-6, år 11 och år 16	Sida 7-8
G. Känslighetsanalys år 1-6, år 11 och år 16	Sida 9
H. Särskilda förhållanden	Sida 9-10
Bilaga 1: Lägenhetstabell	
Bilaga 2: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. NYCKELTAL

Insatser (genomsnitt)	59 787 kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	27 296 kr/m ² Boarea
Insatser och Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	87 083 kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)	783 kr/m ² Boarea
Årsavgifter inkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)*	800 kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. hushållsel och varmvatten samt TV/bredband (genomsnitt)	673 kr/m ² Boarea
Driftutbetalningar	399 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%)	170 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	16 959 kr/m ² Boarea
Sparande i föreningen (amortering och avsättning till yttre fond år 1)	179 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	95 kWh/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån	3,25 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (90 dagar, 2 år och 5 år)	2,92 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,69 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,69 %
Garage och lokaler andel av intäkter	31 %
Hyra garageplats exkl. moms**	2 541 kr/plats och månad
Hyra garageplats inkl. moms**	3 176 kr/plats och månad
Boarea	8 366 m ²

* Del av årsavgifterna avseende (Individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten), nedan benämns (IMD) är en momspliktig tjänst och momsen kommer att särredovisas på medlems avgiftsavi.

** Moms tillkommer på hyra för garageplatser. För laddplatser tillkommer en schablonberäknad kostnad om cirka 600 kr inkl. moms och 480 kr exkl. moms per månad.

B. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Haga Boulevard, nedan **Föreningen**, som registrerades hos bolagsverket den 15 augusti 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap §1 bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet.

Nybyggnation av 2 flerbostadshus bestående av 128 lägenheter, 2 uthyrningslokaler med 4 trapphus samt ett underliggande garage pågår på fastigheten. Färdigställandegraden för byggnationen vid upprättande av denna ekonomiska plan bedöms till cirka 75 %. Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning beräknas ske trapphusvis enligt nedan:

	Upplåtelse	Inflyttning
Trapphus 3	År 2022, vecka 33-34	År 2022, december
Trapphus 4	År 2022, november	År 2023, mars-april
Trapphus 5	År 2023, vecka 12-13	År 2023, september-oktober
Trapphus 6	År 2022, vecka 38-39	År 2023, januari

För nybyggnadsprojektet, som uppförs genom en s.k. totalentreprenad av Veibo Bygg AB, har tecknats ett entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår det bland annat att Veibo Bygg AB förvärvar de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt (osålda). Denna förbindelse ska senast infrias sex månader efter möjlig inflyttning. Förvärv av fastigheten har genomförts genom att förvärva samtliga andelar i Lomvia Syd och Väst Ekonomiska föreningar, vilka var fastighetsägare. Fastigheten har därefter överlåtits till Föreningen via en s.k. verksamhetsöverlåtelse.

Finansiering under byggskedet svarar DNB Bank för. Långfristig placering av bottenlån planeras att ske hos Nordea hypotek vilket beräknas ske kvartal 4, 2023.

Säkerhet för Föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap § 2 bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande, juli 2022.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Proteinet 1. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adresser:	Hagaesplanaden 74, 74A och 76-80. Hälsingegatan 46 och Lise Meitners Gata 5-9.
Postadress:	113 67 Stockholm.
Tomtareal:	ca 1 667 kvm.
Boarea enligt lägenhetstabell:	ca 8 366 kvm.
Lokalarea:	ca 425 kvm.
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus med 7-14 våningar och del i ett underliggande garage/källare. Bostadshusen är belägna i förhållande till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Antal lägenheter:	128

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar med grannföreningens fastighet Stockholm Proteinet 4. Anläggningarna ska bestå i huvudsak av garage, gårdsmark, orangeri, ventilation, cykel- och miljörum, sprinkler samt till dessa funktioner tillhörande anordningar och installationer.

Föreningens fastighets andelsägande i gemensamhetsanläggningarna kommer motsvara preliminärt 53/100 med BTA (Bruttoarea) som fördelningsgrund. Överenskommelse om omfattning och fördelning av andelstalen utförande och drift kommer att fastställas av Lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
1. Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201800222687:1.1
2. Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201800222689:1.1
3. Bibehållande av gatuanl.	Last	Officialservitut	0180K-2015-21029.1
4. Belysning och skyltar	Last	Officialservitut	0180K-2015-21029.2
5. Dräneringsledning	Rättighet	Avtalsservitut	Under upprättande

Parkering

Föreningen kommer att ha via gemensamhetsanläggning tillgång till 51 garageplatser (varav 15 elbilsplatser) för uthyrning till medlemmarna. Hyresavtal tecknas separat med antingen ett av Föreningen ägt parkeringsbolag alternativt externt upphandlat parkeringsbolag.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för yttre och inre VA, el, fjärrvärme, sopsug och media.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna/husen ansluts till fjärrvärme och sopsug.

Undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum och fläktrum.

Sex hissar, hissschkt, fyra entreér, trapphus, postboxar i entrén.

Delat miljörum med grannföreningen för bland annat glas, kartong, plast och metall.

Cykel- och barnvagnsrum.

Fiber för TV och bredband.

Varmvatten/vattenmätare.

Fastighetsel/elmätare

Orangeri: På innegården för mindre sällskap.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare under alla delar.

Bärande stomme: Bärande väggar av prefabricerad betong, bärande bjälklag av betong.

Fasadmaterial: Betongelement.

Trapphusgolv: Klinker/Terrazzo/målad betong.

Trapphusväggar: Målad betong.

Trappor: Betong

Barnvagnsförråd: Betonggolv, målade väggar.

Cykelförråd: Platser finns i anslutning till alla entreér. Mekarstation för cykel i cykelrum.

Sophantering: Sopsugsnedkast vid huvudentré för hushålls- och matavfall samt tidningar.

Förråd: Lägenhetsförråd placerat i källaren. Storlek anpassat efter lägenhetsstorlek.

Yttertak: Sedum, plåt.

Fönster/fönsterdörrar: Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.

Balkong: Betongplatta med betongsarg med ovanliggande metallräcke.

Uteplats: Betongplattor.

Terrass: Betong.

Uppvärmning: Fjärrvärme, radiatorer med vattenburen värme.

Varmvatten: Individuell mätning via undermätare.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Elinstallation: Abonnemang för fastighetsel. Individuell mätning via undermätare för hushållsel.

TV/Tele/bredband: Kollektivt abonnemang för TV och bredband via Telia. Fiber indraget i huset

Hiss: Alla lägenheter nås via hiss. Två hissar i högdelen och en i lågdelen.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	1
2 RoK	43
3 RoK	25
4 RoK	55
5 RoK	4
Summa	128

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Målat	
Kök	Ekparkett*	Målat	Målat**	Infälld spis med induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kombinerad kyl/frys Kyl och frys i större lägenheter
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin o kondensumlare
WC/dush	Klinker	Kakel	Målat	
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Målat**	

*) Ljus mattlackerad ek

**) Vitmålad med synliga elementskarvar

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Bostadsrättstillägg kommer att ingå för samtliga lägenheter.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnad för anskaffning av Föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av fastigheten*	348 687 tkr
Kostnad för entreprenaden	536 684 tkr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	885 371 tkr
Avgår momsrestitution garage, lokaler och IMD	-14 961 tkr
Netto att finansiera	870 410 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

Bokfört värde på Föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	348 687 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	521 723 tkr
Summa bokfört värde	870 410 tkr

*) Bokfört värde byggnad är reducerat med investeringsmoms för lokaler/garage/IMD om 14 961 tkr

Skattemässigt anskaffningsvärde

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande	858 084 tkr	preliminär
---	-------------	------------

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande (2024)

	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Mark	261 400	5 400	0	266 800
Byggnad	304 700	11 500	13 400	329 600
Totalt	566 100	16 900	13 400	596 400

*) Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med Riksbanken långsiktiga mål för inflationen, antagen till 2 %.

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV UTBETALNINGAR OCH INBETALNINGAR (ÅR 1)

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms för lokaler, garage och IMD finansieras genom medlemmarnas insatser, upplåtelseavgifter och bostadsrättsföreningens lån. Nordea har lämnat en offert avseende Föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i Föreningens fastighet med bästa inomläge.

Finansiering

Insatser	500 176 tkr
Upplåtelseavgifter*	228 359 tkr
Bottenlån	141 875 tkr
Summa finansiering	870 410 tkr

*) Utöver insatser, tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insatser och marknadsvärde/försäljningspris.

Bottenlån, ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats* %	Ränta tkr	Amortering tkr	Ränta+ Amortering tkr
Bottenlån	141 875	3,25	4 611	979	5 590

*) Vid slutplacering av bottenlånet planeras lika fördelning på räntebindning 90 dagar, 2 år och 5 år. Offererad ränta från Nordea per 2022-06-16: 90 dagar: 1,35 %, 2 år: 3,40 % och 5 år: 4,02 %. Genomsnittsränta: 2,92 %. Definitiv ränta och räntebindningstid fastställs vid slutplacering av bottenlån, preliminärt kvartal 4, 2023.

Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	4 611 tkr
Amortering	979 tkr
Drift	3 338 tkr
Fondavsättning	517 tkr
Summa utbetalningar	9 445 tkr

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål		2,00%	
Uppvärmning		559 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, styrelse- och revisionsarvode		627 tkr	preliminär
Sopsug och återvinning		256 tkr	preliminär
Vatten		209 tkr	preliminär
Fastighetsel		266 tkr	preliminär
Hushållsel		541 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring		103 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler och garage		303 tkr	preliminär
Media (Gemensamt upphandlat basutbud för TV och bredband)		330 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar*		144 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar		3 338 tkr	

*) Här ingår driftutbetalningar för bland annat enntremattor, mätdataöverföring för varmvatten och hushållsel och andra oförutsedda driftsutbetalningar.

Fondavsättning för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll *		517 tkr	
--	--	---------	--

*) Årlig avsättning till yttre underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation (2 %)

Första årets inbetalningar

Årsavgift Fast del*	Fördelas efter andelstal	(673 kr/m ² och år)	5 633 tkr
Årsavgift Varmvatten ex moms**	Fördelas efter förbrukning	(24 kr/m ² och år)	205 tkr
Årsavgift Hushållsel ex moms**	Fördelas efter förbrukning	(43 kr/m ² och år)	363 tkr
Årsavgift TV och bredband**	Fördelas lika per lägenhet	(42 kr/m ² och år)	352 tkr
Hyresinbetalningar			
Lokaler***		(3 149 kr/m ² och år)	1 339 tkr
Garageplatser ***	51 st (varav 15 elbilsplatser)	(2 541 kr/plats och mån)	1 555 tkr
Summa inbetalningar			9 446 tkr

*) Årsavgift "Fast del" fördelas efter andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger på cirka 83 % på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, uteplats m.m.

**) Årsavgift för varmvatten och hushållsel är bedömda värden och redovisas exkl. moms, vilket visar föreningens årsavgifter efter redovisning av moms till skatteverket. Verklig uppmätt förbrukning kommer att aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften en gång per kvartal. Årsavgift för TV och bredband aviseras med lika belopp per lägenhet. För närvarande 229 kr per lägenhet och månad. I bifogad lägenhetstabell till ekonomiska planen redovisas medlemmarnas avgifter inkl.moms.

***) Moms tillkommer på hyreskontrakt för lokaler och garageplats för Föreningens medlemmar. Garageplatserna hyrs ut via ett av Föreningen helägt parkeringsbolag. Momsrestitutionen samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten/lokalerna drivs som momspliktig verksamhet. För laddplatser tillkommer schablonberäknad kostnad om cirka 600 kr inkl.moms och 480 exkl.moms. Alternativt mäts och faktureras i efterskott efter förbrukning.

Följande belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

Inre underhåll av lägenheten.

Tjänster för individuellt tillkommande TV-kanaler eller utökad kapacitet bredband.

Hemförsäkring (Föreningen svarar för medlemmarnas bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen).

Hyra garageplats.

F. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, ÅR 11 och ÅR 16

Ränta och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	4 611	4 579	4 547	4 515	4 484	4 452	4 293	4 134
Amortering*	979	979	979	979	979	979	979	979
Summa	5 589	5 558	5 526	5 494	5 462	5 431	5 272	5 113

*) Amortering på bottenlån planeras att ske med en rak amortering under kalkylperioden. Amorteringsplan är ej fastställd.

Driftutbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Uppvärmning *	559	570	581	593	605	617	681	752
Fast-skötsel*	627	640	653	666	679	693	765	844
Renhållning*	256	262	267	272	278	283	313	345
Vatten*	209	213	218	222	226	231	255	281
Fastighetsel*	266	272	277	283	288	294	325	359
Hushållsel	541	551	562	574	585	597	659	727
Försäkringar*	103	105	107	110	112	114	114	114
Fastighetskatt/avgift**	303	309	315	322	328	335	369	720
TV/Bredband*	330	337	344	351	358	365	403	445
Övriga utbetalningar*	144	146	149	152	155	159	175	193
Summa	3 338	3 405	3 473	3 545	3 614	3 688	4 059	4 780

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med Riksbankens långsiktiga mål för inflation, antagen till 2 %.

***) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder under uppförandetiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår, antagen till 2023, ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för garage t.o.m. medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden. Enligt nuvarande regler är Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under 15 år. Fastighetsavgiften är indexbunden och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet, antagen till 3 % under kalkylperioden och tillkommer fr.om. År 16 med cirka 37 kr/m² boarea och år.

Fondavsättningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Dispositionsfond	0	144	289	438	588	741	2 016	2 622
Underhållsfond*	517	527	538	548	559	570	630	695
Summa	517	671	827	986	1 147	1 311	2 646	3 317

*) Årlig avsättning till yttre underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation, antagen till 2 %. Belopp som sätts av kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

Avskrivningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning byggnad	7 252	7 252	7 252	7 252	7 252	7 252	7 252	7 252

Inbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	6 552	6 683	6 817	6 953	7 092	7 234	7 987	8 818
Hyresinbetalningar								
Lokaler	1 339	1 365	1 393	1 420	1 449	1 478	1 632	1 801
Garageplatser	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 896	2 616
Summa	9 446	9 634	9 828	10 023	10 224	10 429	11 515	13 235

Kassaflöde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	6 552	6 683	6 817	6 953	7 092	7 234	7 987	8 818
Hyresinbetalning	2 894	2 952	3 011	3 071	3 132	3 195	3 527	4 418
Ränta	-4 611	-4 579	-4 547	-4 515	-4 484	-4 452	-4 293	-4 134
Amortering	-979	-979	-979	-979	-979	-979	-979	-979
Driftutbetalning	-3 338	-3 405	-3 473	-3 545	-3 614	-3 688	-4 059	-4 780
Netto kassaflöde	518	672	829	985	1 147	1 310	2 183	3 343

Redovisat resultat i Föreningen år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Årsavgifter	6 552	6 683	6 817	6 953	7 092	7 234	7 987	8 818
Hyresinbetalningar	2 894	2 952	3 011	3 071	3 132	3 195	3 527	4 418
Ränta	-4 611	-4 579	-4 547	-4 515	-4 484	-4 452	-4 293	-4 134
Driftutbetalningar	-3 338	-3 405	-3 473	-3 545	-3 614	-3 688	-4 059	-4 780
Avgår avskrivning*	-7 252	-7 252	-7 252	-7 252	-7 252	-7 252	-7 252	-7 252
Redovisat årsresultat	-5 755	-5 601	-5 444	-5 288	-5 126	-4 963	-4 090	-2 930

*) Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat på olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till yttre underhåll.

G. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, ÅR 11 och ÅR 16

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen*				Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation*			
År	1% lägre	3,25%	1% högre	År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	614	783	953	1	783	783	783
2	630	799	967	2	798	799	800
3	648	815	982	3	813	815	816
4	665	831	997	4	829	831	834
5	683	848	1 013	5	844	848	851
6	701	865	1 028	6	861	865	869
11	797	955	1 113	11	951	955	959
16	902	1 054	1 206	16	1 048	1 054	1 061

*) Årsavgiften ökar med 2 % per år i planens flerårskalkyl, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av eventuella ränteökningar. Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för samtliga bostadsrättslägenheter

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lägenhets andelstal.
Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett enhetspris per m³ som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett enhetspris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Del av årsavgift som avser mediaförsörjning (TV och bredband) fördelas med lika belopp per lägenhet med ett enhetspris per månad som årligen fastställs av föreningens styrelse.
Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift skall tas ut av köparen enligt föreningens stadgar.
För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).
- B** Föreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende köp av andelarna i Lomvia Syd och Väst Ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Köpeavtal med de Ekonomiska föreningarna om köp av fastigheten Stockholm Proteinet 1.
Totalentreprenadkontrakt med Veibo Bygg AB (dotterbolag till Nordr Sverige AB) avseende byggnation på föreningens fastighet.
Ansökan och överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggningar.
Fjärrvärmeabonnemang (Stockholm Exergi)
Avtal med el-nätägare (Ellevio)
Avtal med el-energileverantör (GodEL)
Avtal om fastighetsskötsel och städning (Primär AB)
Avtal om ekonomisk förvaltning (Simpleko AB)
Avtal om sopsug (Stockholm vatten och avfall)
Avtal om återvinning för t.ex. glas, kartonger, plast m.m.

VA-abonnemang (Stockholm Vatten)

Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg

Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar med grannföreningen Brf Haga Venue

Avtal om gemensamt upphandlat basutbud av TV och bredband (Telia)

Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal

- C** Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Proteinet 1 genom att köpa andelarna i Lomvia Syd och Väst Ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Därefter har fastigheten överlåtits till Föreningen till bokfört värde. Anskaffningsvärdet för andelarna i Lomvia Syd och Väst Ek.för. har sedan skrivits ned och fastigheten skrivit upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga motsvarande det uppskrivna beloppet om 12 326 209 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om 2 539 199 kronor. Syftet med en bostadsrättsförening är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle ändå Föreningen överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

- D** Nordr AS (moderbolag till Veibo Bygg AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontrakt mellan Veibo Bygg AB och Föreningen.
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet, juli 2022.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm, den dag som framgår av den digitala underskriften

.....
Maria Wideroth

.....
Björn Isaksson

.....
Andreas Sundberg