

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Verde

Org nr: 769640-8793

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	7
F. Redovisning av lägenheter	Sida	8
G. Nyckeltal	Sida	12
H. Ekonomisk prognos	Sida	12
I. Känslighetsanalys	Sida	13
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	14
K. Särskilda förhållanden	Sida	15

Bilaga:

Underhållsplan

Intyg enligt bostadsrättslagen



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Verde som registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett flerbostadshus med fem trapphus bestående av 125 bostadslägenheter och 5 lokaler på fastigheterna Solna Tomtebodan 12 och 13 i Solna. Fastighetsreglering pågår hos lantmäteriet där Tomtebodan 13 ska utökas med Tomtebodan 12. Efter beslut från Lantmäteriet kommer Solna Tomtebodan 13 gälla som fastighetsbeteckning. Under huset kommer det finnas ett garage som delas med grannföreningarna.

Föreningen kommer att via en gemensamhetsanläggning ha tillgång till 71 parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. 35 av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen kommer bedriva parkeringsverksamhet i den av föreningen ägda fastigheten.

Bygglov för Solna Tomtebodan 12 och 13 har beviljats den 26 april 2022 och byggnadsarbetena påbörjades i november 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknades till maj 2024 och sker etappvis för respektive trapphus. Den sista etappen beräknas upplåtas kvartal 1 2025. Inflyttning beräknas från december 2024 till och med september 2025.

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 (aktieöverlåtelseavtal daterat 2023-12-21) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-12-21).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar i april 2024.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Långfristig placering av lån planeras att ske hos Handelsbanken vilket beräknas bli i kvartal 3, 2025.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts 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 har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader 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 Tomtebod 12 och 13
Kommun:	Solna
Fastighetsarea:	4163 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 26 april 2022
Antal trapphus:	5 st
Antal våningar:	9 st
Antal bostadslägenheter:	125 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 8513 kvm
Antal lokaler:	5 st
Lokalernas totala area (LOA):	398 kvm
Lokalernas verksamhet:	Butik- och kontorslokaler
Antal garageplatser:	71 st
Varav elbilsplatser:	35 st

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar, Tomtebod GA:1 (gård) och Tomtebod GA:2 (garage) med grannföreningarnas fastigheter Solna Tomtebod 11 och 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.
Avtalsservitut med Norrenergi för fjärrvärmeledningar belastar 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 7 och 8.
Fem hissar, hisschakt, fem 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	Gipsade väggar på stålregelstomme.
Bjälklag	Betong
Fönster och ytterdörr	Aluminiumklädda träfönster
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.
EI	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. Kollektivt upphandlat grundutbud för TV och bredband.
Hiss	Typ Kone

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Miljörum	Miljö- och återvinningsrum finns i trapphus 7 och 8
Teknikrum	Finns i trapphus 7 med ingång från gata.
Gård	Gemensam innergård (del av GA med övriga fastigheter i kvarteret) med gym, lekplats och grill mm.
Cykelställ	Invändiga cykelställ: Tvåvåningsställ. Utvändigt: Pollare.
Barnvagnsförråd	I anslutning till entréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Hatthylla och garderob, alt. skjutdörrsgarderob.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, induktionshäll och mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin. Kommod.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång och spotlight i tak.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

Lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal	Laminat el. liknande	Målat	Betong, grängas	
WC	Klinker	Kakel	Undertak alt. våtrumsmålat	
Övrigt	Trä, linoleum el. plast	Målat	Betong, grängas	Hyresgästanpassning kan ske: Undertak, stengolv, nedfälld entrématta,

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	253 583 000 kr
Totalentreprenad	554 249 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	807 832 000 kr

* Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 463 475 000 kr och är uppdelat på bostäder 435 000 000 kr och lokaler 28 475 000 kr (garage ingår i lokaldelen). Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 129 875 000 kr och 333 600 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Solna Tomtebodan 12 och 13 genom att köpa samtliga aktier i Eburnea 2AB och 3AB vilka var ägare till respektive fastighet. Därefter har fastigheterna överlåtits till föreningen till bokfört värde. Anskaffningsvärdet för aktierna i Eburnea 2AB och 3AB har sedan skrivits ned och fastigheterna skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet om 152 421 447 kr.

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 31 398 818 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna Ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	46 494 333	Rörlig	4,60%	2 138 739	278 966
Lån 2	46 494 333	3 år	4,00%	1 859 773	278 966
Lån 3	46 494 333	5 år	4,00%	1 859 772	278 966
Summa lån	139 483 000			5 858 284	836 898
Insatser	528 194 500				
Upplåtelseavgifter	124 317 500				
Återbetalning av moms**	15 837 000				
Summa Finansiering	807 832 000				

** Föreningen beräknar att få 15 837 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket avseende investeringskostnader för byggnation av garage och lokaler. Detta förutsätter att föreningen bedriver momspliktig parkeringsverksamhet och momspliktig uthyrning av lokaler. 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 4,2 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1. Ökningsfaktorn i seriplanen är 4,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2024-04-04 med en snittränta om 3,89 % och en offererad amortering om 836 898 kr.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offerad ränta innebär en kostnadsminskning om 432 395 kr, vilket motsvarar 51 kr per m2 lägenhetsyta BOA.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna Ekonomisk plan.

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 fastigheterna Solna Tomtebodan 12 och 13 på 139 483 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	8 513 m ²	805 kr/m ²	6 852 308
Årsavgift Triple play	125 enheter	1 896 kr/år	237 000
Årsavgift hushållsel inkl. moms		52 kr/m ²	445 132
Årsavgift varmvatten inkl. moms		39 kr/m ²	328 224
Intäkt lokal	398 m ²	2700 kr/m ²	1 074 600
Intäkt fastighetsskatt lokaler	5 st		146 750
Hysesintäkt garage	36 st	1800 kr/plats/mån	777 600
Hysesintäkt elbilplatser	35 st	2200 kr/plats/mån	924 000
Totala intäkter			10 785 614

Kostnader	
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	5 858 284
Avskrivning ²	7 251 424
Summa kapitalkostnad	13 109 708
Driftskostnader och löpande underhåll³	
Fastighetsskötsel och städning	406 000
Extern förvaltning parkeringsverksamhet	153 100
Hisskötsel ⁴	38 800
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	237 000
El (fastighetsel)	505 000
El (hushållsel)	445 132
Värme och varmvatten	692 900
Vatten och avlopp	195 100
Återvinning och restavfall	153 000
Gemensamhetsanläggning inkl skötsel av mark	37 500
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	125 000
Ekonomisk förvaltning	151 500
Revisionsarvode	18 800
Styrelsearvode	75 600
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, måttjänst IMD, löpande underhåll m.m.)	145 600
Summa driftskostnader och löpande underhåll	3 380 032
Yttre fondavsättning	
Avsättning till den yttre fonden ⁵	425 650
Övrigt	
Fastighetsskatt lokaler ⁶	284 750
Summa Övrigt	284 750
Totala kostnader	17 200 141
Resultat	-6 414 526

Noter

¹ Årsavgiften 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 Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.

³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

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

⁵ Bostadsrättsföreningen sätter av 50 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens underhållsplan.

⁶ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 28 475 000 för lokaldelen (enligt Skatteverket är garage även lokaler.)

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
5-1102	47	2 RKUF	2 914 000	781 000	3 695 000	799 656	0,5733%	39 284	3 274	1 896	2 458	1 812	45 450
5-1103	39	2 RKUF	2 418 000	477 000	2 895 000	691 975	0,4961%	33 994	2 833	1 896	2 039	1 504	39 433
5-1104	94	4 RKUF	5 828 000	460 750	6 288 750	1 466 385	1,0513%	72 038	6 003	1 896	4 915	3 624	82 474
5-1201	35	2 RKBF	2 170 000	1 025 000	3 195 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1202	75	3 RKBF	4 650 000	1 045 000	5 695 000	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1203	39	2 RKBF	2 418 000	577 000	2 995 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1204	89	4 RKBF	5 518 000	1 277 000	6 795 000	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
5-1301	35	2 RKBF	2 170 000	1 105 000	3 275 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1302	75	3 RKBF	4 650 000	1 145 000	5 795 000	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1303	39	2 RKBF	2 418 000	977 000	3 395 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1304	89	4 RKBF	5 518 000	132 000	5 650 000	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
5-1401	35	2 RKBF	2 170 000	825 000	2 995 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1402	75	3 RKBF	4 650 000	1 245 000	5 895 000	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1403	39	2 RKBF	2 418 000	1 077 000	3 495 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1404	89	4 RKBF	5 518 000	377 000	5 895 000	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
5-1501	35	2 RKBF	2 170 000	725 000	2 895 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1502	75	3 RKBF	4 650 000	745 000	5 395 000	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1503	39	2 RKBF	2 418 000	757 000	3 175 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1504	89	4 RKBF	5 518 000	477 000	5 995 000	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
5-1601	35	2 RKBF	2 170 000	805 000	2 975 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1602	75	3 RKBF	4 650 000	1 545 000	6 195 000	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1603	39	2 RKBF	2 418 000	995 125	3 413 125	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1604	89	4 RKBF	5 518 000	677 000	6 195 000	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
5-1701	35	2 RKBF	2 170 000	1 264 625	3 434 625	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
5-1702	75	3 RKBF	4 650 000	1 579 625	6 229 625	1 186 024	0,8503%	58 265	4 855	1 896	3 922	2 892	66 974
5-1703	39	2 RKBF	2 418 000	1 124 125	3 542 125	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
5-1704	89	4 RKBF	5 518 000	1 679 125	7 197 125	1 408 639	1,0099%	69 201	5 767	1 896	4 654	3 431	79 183
6-1101	111	5 RKBUF	6 882 000	1 468 000	8 350 000	1 724 010	1,2360%	84 695	7 058	1 896	5 804	4 280	96 674
6-1102	27	1 RKUF	1 674 000	821 000	2 495 000	530 593	0,3804%	26 066	2 172	1 896	1 412	1 041	30 415
6-1103	70	3 RKUF	4 340 000	405 000	4 745 000	1 109 169	0,7952%	54 490	4 541	1 896	3 660	2 699	62 745
6-1201	111	5 RKBF	6 882 000	1 468 000	8 350 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1202	39	2 RKBF	2 418 000	577 000	2 995 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1203	70	3 RKBF	4 340 000	707 125	5 047 125	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1301	111	5 RKBF	6 882 000	1 713 000	8 595 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1302	39	2 RKBF	2 418 000	1 007 000	3 425 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1303	70	3 RKBF	4 340 000	360 000	4 700 000	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1401	111	5 RKBF	6 882 000	1 913 000	8 795 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
6-1402	39	2 RKBK	2 418 000	677 000	3 095 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1403	70	3 RKBK	4 340 000	814 625	5 154 625	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1501	111	5 RKBK	6 882 000	2 163 000	9 045 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1502	39	2 RKBK	2 418 000	682 000	3 100 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1503	70	3 RKBK	4 340 000	555 000	4 895 000	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1601	111	5 RKBK	6 882 000	2 213 000	9 095 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1602	39	2 RKBK	2 418 000	995 125	3 413 125	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1603	70	3 RKBK	4 340 000	1 285 000	5 625 000	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1701	111	5 RKBK	6 882 000	1 513 000	8 395 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1702	39	2 RKBK	2 418 000	1 124 125	3 542 125	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1703	70	3 RKBK	4 340 000	1 244 625	5 584 625	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1801	111	5 RKBFT	6 882 000	4 018 000	10 900 000	1 762 368	1,2635%	86 579	7 215	1 896	5 804	4 280	98 559
6-1802	39	2 RKBK	2 418 000	1 507 000	3 925 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1803	70	3 RKBK	4 340 000	1 411 250	5 751 250	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
6-1901	111	5 RKBK	6 882 000	3 313 000	10 195 000	1 733 495	1,2428%	85 160	7 097	1 896	5 804	4 280	97 140
6-1902	39	2 RKBK	2 418 000	1 677 000	4 095 000	701 599	0,5030%	34 467	2 872	1 896	2 039	1 504	39 906
6-1903	70	3 RKBK	4 340 000	1 782 125	6 122 125	1 118 793	0,8021%	54 962	4 580	1 896	3 660	2 699	63 217
7-1101	89	4 RKBK	5 518 000	1 007 000	6 525 000	1 427 887	1,0237%	70 147	5 846	1 896	4 654	3 431	80 128
7-1102	30	1 RKUF	1 860 000	835 000	2 695 000	570 904	0,4093%	28 046	2 337	1 896	1 569	1 157	32 668
7-1103	88	4 RKUF	5 456 000	139 000	5 595 000	1 385 624	0,9934%	68 071	5 673	1 896	4 601	3 393	77 961
7-1201	89	4 RKBK	5 518 000	177 000	5 695 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1202	44	2 RKBK	2 728 000	867 000	3 595 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
7-1203	88	4 RKBK	5 456 000	439 000	5 895 000	1 395 248	1,0003%	68 544	5 712	1 896	4 601	3 393	78 434
7-1301	89	4 RKBK	5 518 000	277 000	5 795 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1302	44	2 RKBK	2 728 000	1 017 000	3 745 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
7-1303	88	4 RKBK	5 456 000	194 000	5 650 000	1 395 248	1,0003%	68 544	5 712	1 896	4 601	3 393	78 434
7-1401	89	4 RKBK	5 518 000	1 141 625	6 659 625	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1402	44	2 RKBK	2 728 000	567 000	3 295 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
7-1403	88	4 RKBK	5 456 000	1 269 000	6 725 000	1 395 248	1,0003%	68 544	5 712	1 896	4 601	3 393	78 434
7-1501	89	4 RKBK	5 518 000	1 249 125	6 767 125	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1502	44	2 RKBFT	2 728 000	846 375	3 574 375	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
7-1503	88	4 RKBK	5 456 000	1 419 000	6 875 000	1 395 248	1,0003%	68 544	5 712	1 896	4 601	3 393	78 434
7-1601	89	4 RKBK	5 518 000	1 827 000	7 345 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1602	44	2 RKBK	2 728 000	921 625	3 649 625	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
7-1603	88	4 RKBK	5 456 000	1 719 000	7 175 000	1 395 248	1,0003%	68 544	5 712	1 896	4 601	3 393	78 434
7-1701	89	4 RKBK	5 518 000	2 132 000	7 650 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
7-1702	112	4,5 RKBFT	6 944 000	3 051 000	9 995 000	1 780 082	1,2762%	87 449	7 287	1 896	5 856	4 318	99 520
8-1101	89	4 RKBK	5 518 000	604 125	6 122 125	1 427 887	1,0237%	70 147	5 846	1 896	4 654	3 431	80 128
8-1102	30	1 RKUF	1 860 000	535 000	2 395 000	570 904	0,4093%	28 046	2 337	1 896	1 569	1 157	32 668

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
8-1103	88	4 RKBUF	5 456 000	139 000	5 595 000	1 414 497	1,0141%	69 489	5 791	1 896	4 601	3 393	79 380
8-1201	89	4 RKBF	5 518 000	177 000	5 695 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1202	44	2 RKBF	2 728 000	472 000	3 200 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1203	88	4 RKBF	5 456 000	239 000	5 695 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1301	89	4 RKBF	5 518 000	182 000	5 700 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1302	44	2 RKBF	2 728 000	447 000	3 175 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1303	88	4 RKBF	5 456 000	339 000	5 795 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1401	89	4 RKBF	5 518 000	377 000	5 895 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1402	44	2 RKBF	2 728 000	567 000	3 295 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1403	88	4 RKBF	5 456 000	439 000	5 895 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1501	89	4 RKBF	5 518 000	432 000	5 950 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1502	44	2 RKBF	2 728 000	873 250	3 601 250	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1503	88	4 RKBF	5 456 000	539 000	5 995 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1601	89	4 RKBF	5 518 000	677 000	6 195 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1602	44	2 RKBF	2 728 000	722 000	3 450 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1603	88	4 RKBF	5 456 000	939 000	6 395 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1701	89	4 RKBF	5 518 000	877 000	6 395 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1702	44	2 RKBF	2 728 000	722 000	3 450 000	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1703	88	4 RKBF	5 456 000	1 269 000	6 725 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1801	89	4 RKBF	5 518 000	1 077 000	6 595 000	1 437 512	1,0306%	70 620	5 885	1 896	4 654	3 431	80 601
8-1802	44	2 RKBF	2 728 000	1 136 625	3 864 625	768 970	0,5513%	37 777	3 148	1 896	2 301	1 696	43 670
8-1803	88	4 RKBF	5 456 000	1 539 000	6 995 000	1 424 121	1,0210%	69 962	5 830	1 896	4 601	3 393	79 852
8-1901	35	1 RKFT	2 558 500	1 096 500	3 655 000	667 426	0,4785%	32 788	2 732	1 896	1 830	1 349	37 864
9-1101	111	5 RKUF	6 882 000	960 125	7 842 125	1 695 137	1,2153%	83 276	6 940	1 896	5 804	4 280	95 256
9-1102	26	1 RKUF	1 612 000	633 000	2 245 000	517 063	0,3707%	25 402	2 117	1 896	1 360	1 002	29 659
9-1103	50	2 RKUF	3 100 000	595 000	3 695 000	840 106	0,6023%	41 271	3 439	1 896	2 614	1 928	47 710
9-1104	35	2 RKBF	2 170 000	325 000	2 495 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
9-1201	111	5 RKBF	6 882 000	568 000	7 450 000	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1202	38	2 RKBF	2 356 000	639 000	2 995 000	688 209	0,4934%	33 809	2 817	1 896	1 987	1 465	39 157
9-1203	50	2 RKBF	3 100 000	695 000	3 795 000	849 730	0,6092%	41 744	3 479	1 896	2 614	1 928	48 182
9-1204	35	2 RKBF	2 170 000	405 000	2 575 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
9-1301	111	5 RKBF	6 882 000	1 175 125	8 057 125	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1302	38	2 RKBF	2 356 000	639 000	2 995 000	688 209	0,4934%	33 809	2 817	1 896	1 987	1 465	39 157
9-1303	50	2 RKBF	3 100 000	545 000	3 645 000	849 730	0,6092%	41 744	3 479	1 896	2 614	1 928	48 182
9-1304	35	2 RKBF	2 170 000	455 000	2 625 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
9-1401	111	5 RKBF	6 882 000	1 368 000	8 250 000	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1402	38	2 RKBF	2 356 000	694 000	3 050 000	688 209	0,4934%	33 809	2 817	1 896	1 987	1 465	39 157
9-1403	50	2 RKBF	3 100 000	650 000	3 750 000	849 730	0,6092%	41 744	3 479	1 896	2 614	1 928	48 182
9-1404	35	2 RKBF	2 170 000	675 000	2 845 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
9-1501	111	5 RKBF	6 882 000	1 712 625	8 594 625	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1502	38	2 RKBF	2 356 000	739 000	3 095 000	688 209	0,4934%	33 809	2 817	1 896	1 987	1 465	39 157
9-1503	50	2 RKBF	3 100 000	750 000	3 850 000	849 730	0,6092%	41 744	3 479	1 896	2 614	1 928	48 182
9-1504	35	2 RKBF	2 170 000	725 000	2 895 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
9-1601	111	5 RKBF	6 882 000	2 113 000	8 995 000	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1602	38	2 RKBF	2 356 000	1 057 125	3 413 125	688 209	0,4934%	33 809	2 817	1 896	1 987	1 465	39 157
9-1603	50	2 RKBF	3 100 000	895 000	3 995 000	849 730	0,6092%	41 744	3 479	1 896	2 614	1 928	48 182
9-1604	35	2 RKBF	2 170 000	825 000	2 995 000	647 759	0,4644%	31 822	2 652	1 896	1 830	1 349	36 898
9-1701	111	5 RKBF	6 882 000	2 142 625	9 024 625	1 704 761	1,2222%	83 749	6 979	1 896	5 804	4 280	95 729
9-1702	132	5 RKBF	8 184 000	2 512 250	10 696 250	2 074 391	1,4872%	101 908	8 492	1 896	6 902	5 089	115 795
Totalt	8513		528 194 500	124 317 500	652 512 000	139 483 000	100%	6 852 308	571 026	237 000	445 132	328 224	7 862 664

	Lokal yta
Lokal 1	62
Lokal 2	61
Lokal 3	39
Lokal 4	65
Lokal 5	171
Totalt	398

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 större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

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 kan variera beroende på antalet 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

Anskaffningskostnad per kvm	94 894
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	76 649
Belåning per kvm år 1	16 385
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	17%
Driftskostnader per kvm år 1	397
Årsavgifter per kvm år 1	924
Antagen räntenivå, genomsnitt År 1-5	4,20%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	902
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	119
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	148

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter ¹		7 863	8 020	8 180	8 344	8 511	8 681	9 397	10 582	11 454
Hysesintäkter		2 923	2 981	3 041	3 102	3 164	3 227	3 493	3 934	4 258
Summa Intäkter		10786	11001	11221	11446	11675	11908	12890	14516	15713
KOSTNADER										
Kapitalkostnader										
Räntor ²		5 858	5 823	5 786	5 748	5 708	6 072	5 874	5 874	5 474
Avskrivningar		7 251	7 251	7 251	7 251	7 251	7 251	7 251	7 251	7 251
Driftskostnader inkl										
Löpande kostnader ³		3 380	3 448	3 517	3 587	3 659	3 732	4 039	4 549	4 924
Fonderingar										
Avsättning till yttre underhåll ³		426	434	443	452	461	470	509	573	620
Övriga kostnader										
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	274	297
Fastighetsskatt lokaler		285	290	296	302	314	321	340	383	415
SUMMA KOSTNADER		17 200	17 247	17 294	17 340	17 394	17 845	18 013	18 905	18 981
ÅRETS RESULTAT		-6 415	-6 245	-6 072	-5 895	-5 719	-5 937	-5 124	-4 389	-3 269
ACK RESULTAT			-6 245	-12 318	-18 212	-23 931	-29 869	-51 600	-80 168	-94 999
AMORTERING		837	873	910	949	990	1 032	1 221	1 570	2 475
ÅRETS KASSAFLÖDE		426	567	712	859	1 004	752	1 416	1 866	2 747
ACK KASSALIKVIDITET⁵		426	993	1 705	2 564	3 568	4 320	8 981	18 691	28 295
YTTRE FONDEN		426	860	1 303	1 754	2 215	2 685	4 661	7 934	10 342

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 4,2 % 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 inkl garage utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

5

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	924	942	961	980	1 000	1 020	1 104	1 243	1 346
Antagen inflationsnivå									
Antagen räntenivå + 1%	1 087	1 105	1 123	1 141	1 159	1 178	1 257	1 387	1 481
Antagen räntenivå + 2%	1 251	1 268	1 285	1 302	1 319	1 337	1 410	1 531	1 617
Antagen räntenivå									
Antagen inflationsnivå + 1%	924	947	970	994	1 019	1 044	1 153	1 338	1 478
Antagen inflationsnivå + 2%	924	951	979	1 009	1 039	1 070	1 206	1 446	1 636

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,20% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

4,50% är den beräknade räntan år 6-10

4,80% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

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



J. Beräkning av årsavgiften

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	5 858 284
Driftskostnader	3 380 032
Avsättning till yttre fond	425 650
Fastighetsskatt	284 750
Amortering	836 898
Summa	10 785 614

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-237 000
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-445 132
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-328 224
Intäkt lokal	-1 074 600
Intäkt fastighetsskatt lokaler	-146 750
Hysesintäkt garage	-777 600
Hysesintäkt elbilplatser	-924 000
Summa	-3 933 307

Utbetalningar och avsättningar	10 785 614
Övriga inbetalningar	-3 933 307
Årsavgifter	6 852 308

K. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den 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 lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för 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 Verde
Enligt digital signering

Richard Nyberg
Maria Wideroth
Viktoria Banffy


Verifikat

Transaktion 09222115557515593411

Dokument

<p>Ek plan Haga Palett Verde Gällande Huvuddokument 15 sidor <i>Startades 2024-04-19 09:40:22 CEST (+0200) av Viktoria Banffy (VB1)</i> <i>Färdigställt 2024-04-19 13:30:14 CEST (+0200)</i></p>	<p>Haga Palett Verde underhållsbeskrivning bilaga ek.plan Bilaga 1 10 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Viktoria Banffy (VB1)</i></p>
---	--

Signerare

<p>Viktoria Banffy (VB1) Nordre Sverige AB Org. nr 556550-7307 <i>viktoria.banffy@nordr.com</i> +46761289152 <i>Signerade 2024-04-19 09:40:23 CEST (+0200)</i></p>	<p>Maria Wideroth (MW) <i>maria.wideroth@landahl.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth" <i>Signerade 2024-04-19 13:30:14 CEST (+0200)</i></p>
<p>Richard Nyberg (RN) <i>richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Nyberg" <i>Signerade 2024-04-19 09:46:08 CEST (+0200)</i></p>	<p>Viktoria Banffy (VB2) <i>viktoria.banffy@nordr.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTORIA BANFFY" <i>Signerade 2024-04-19 09:42:15 CEST (+0200)</i></p>



Verifikat

Transaktion 09222115557515593411

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>



Kund
Brf Haga Palett Verde

Solna

Solnavägen



(Illustrationer hämtade från Nordr's hemsida)

Handläggare
Jenny Ehn
Tel
+46 10 505 38 71
E-mail
Jenny.ehn@afry.com

Datum
2024-03-18
Uppdragsnr
D0174298
Granskad av
Max Molin



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

Sammanfattning

Detta dokument är tänkt som ett hjälpmedel för er som fastighetsägare för Brf Haga Palett Verde. Dokumentet ska informera om vilka myndighetskrav som åligger er som fastighetsägare och om vad ni behöver göra för att hålla er fastighet i gott skick över tid. Det ska också hjälpa er att upprätthålla en god boendemiljö för era medlemmar.

I denna underhållsbeskrivning har de viktigaste punkterna listats som ni som fastighetsägare skall ha koll på den närmsta tiden. Den ger er också en utförlig beskrivning av fastigheten, dess byggnadsdelar och installationer. Till dokumentet finns en underhållsplan upprättad som redovisas i en separat webbaserad version. Under rubriken "Underhållsplan" finns mer information om den samt en länk till webbsidan.

Löpande skötsel är åtgärder som inte finns med i er underhållsplan då de är till för att hålla installationer samt byggnadsdelar i gott skick år efter år. Sådana kostnader skall finnas med i en så kallad driftbudget och i underhållsbeskrivningen står det angivet vilka delar som bör finnas med.



Innehållsförteckning

1 Allmän information.....	4
2 Genomförande.....	4
3 Byggnadens utformning.....	5
3.1 Grund och stomme	5
3.2 Utvändigt	5
3.2.1 Tak och avvattning	5
3.2.2 Fasad.....	5
3.2.3 Fönster och fönsterdörr	5
3.2.4 Balkonger.....	6
3.2.5 Entréer	6
3.2.6 Portar	6
3.3 Installationer	6
3.3.1 Luftbehandlingsaggregat	6
3.3.2 Värme.....	7
3.3.3 Kyla.....	7
3.3.4 Styr- och reglersystem.....	7
3.3.5 Vatten och avlopp.....	7
3.3.6 El och belysning	7
3.3.7 Hissar	8
3.4 Invändigt.....	8
3.4.1 Entré och trapphus	8
4 Parkering och mark.....	8
4.1 Parkering.....	8
4.2 Markytor.....	8
5 Sophantering och återvinning	8
6 Egenkontroll.....	9
6.1 Egenkontroll som fastighetsägare	9
6.2 Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar	9
6.3 Energideklaration	9
6.4 Radon	9
7 Ekonomi	10
7.1 Underhållsplan	10
7.2 Finansiering av framtida underhåll	10



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

1 Allmän information

Fastighetsbeteckning	Tomteboda 12-13
Ort	Solna
Adress	Solnavägen
Verksamhet	Bostäder och mindre lokaler.
BOA	ca 8 513 m ²
LOA	398 m ²
Byggår	2025
A-temp	11 261 m ²
Antal lägenheter	125 st

Fastigheten består av ett lamellhus med fem trapphus. I entréhallar finns en hiss i vardera trapphus och i anslutning till varje entréhall finns ett barnvagns-/rullstolsutrymme. Förråd finns för de boende antingen i källarplan, lägenhet eller i separat förrådsbyggnad på gården. Undercentral för fjärrvärme nås via ingång från Solnavägen. Byggnaden består av åtta till tio våningsplan med ett underliggande garage.

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar som delas med intilliggande fastigheter Tomteboda 11 och 14. GA:1 består av den gemensamma gården och GA:2 är garaget. Mindre cykelparkering finns under skärmtak på gården och ett stort antal cykelplatser finns i cykelrum i markplan i lamellhuset.

I byggnaderna finns förutom bostäder även fem mindre lokaler.

Lägenheter	Antal
1 RoK	5
2 RoK	51
3 Rok	15
4 Rok	36
4,5 RoK	1
5 RoK	17
Summa	125

Tabell 1 Sammanställning över fastigheternas olika lägenhetstyper

2 Genomförande

Information om mängder och material för installationer och byggnadsdelar är hämtade från erhållna underlag från projektansvarig på Nordr.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

3 Byggnadens utformning

3.1 Grund och stomme

Grunden för byggnaden är betongplatta på stödpålar samt betongplatta på mark. Bärande stomme består av betong.

Inget underhållsbehov bedöms föreligga inom de närmaste 30 åren för dessa delar. Styrelsen bör dock utse en person som genomför en okulär översyn 1 gång/år för att uppmärksamma om eventuella läckor har uppstått som kan orsaka vattenskador.

3.2 Utvändigt

3.2.1 Tak och avvattning

Lamellhusets tak är av typen papptak och på förråd ligger sedum.

Takavvattning sker via utvändiga stuprör och hängrännor.

Rengöring och behandling av papptaket bör ske vart 10 år för att hålla taket i gott skick. Rekommenderat underhållsintervall för byte av papptak samt avvattning är 30 år.

En årlig översyn och rensning av takavvattning bör göras för att förbygga problem. Taksäkerhetsutrustning ska alltid användas när taken beträds.

Sedumtaken (förrådsbyggnader) behöver löpande skötsel i form av gödsling max en gång/år samt eventuell vattning någon gång under vår och sommar vid torka. Vid snöskottning bör ca 5 cm sparas för att sedumet ej ska ta skada. Taket bör också rensas någon gång per år från ogräs då rötter från större växtlighet kan skada sedumet och tätskiktet.

3.2.2 Fasad

Lamellhuset har fasader av puts medan förrådsbyggnaden har träpanel.

Underhållsintervall för målning av putsade fasader rekommenderas till 15 år och renovering kan komma att behövas efter ca 60 år. Träpanelen rekommenderas att målas efter ca 10 år och efter 40 år kan delar av den behöva bytas.

3.2.3 Fönster och fönsterdörr

Fönster och fönsterdörrar har kopplade bågar och är utförda i trä med aluminiumklädd målade utsida.

Rekommenderat underhållsintervall för byte av fönster och fönsterdörrar är 60 år, förutsatt att underhåll som justeringar och byte av tätningslist utförs efter ca 30 år.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

3.2.4 Balkonger

Balkonger är utförda av betong och har pinnräcken i aluminium mot gatan. Balkonger mot gården har räcken bestående av aluminiumprofiler med glasskiva mellan. Lägenheter i markplan har uteplatser belagda med betongmarksten.

Inget underhåll förväntas utföras under närmaste 40 åren, frånsett eventuell kompletteringsmålning.

Underhåll av räcken och plattor går under yttre underhåll och åligger därmed föreningen om inget annat framgår i stadgarna.

3.2.5 Entréer

Entréer på lamellhuset är av typen aluminiumpartier. Dörrar till förrådsbyggnaden är utförda i stål.

Livslängden är 25 år för aluminiumpartier och 30 år för ståldörrar.

Justeringar och underhåll som smörjning av gångjärn/lås bör tas med i den årliga driftbudgeten för att hålla dörrpartier i gott skick.

3.2.6 Portar

Det finns ingen port kopplad till denna fastighet.

3.3 Installationer

3.3.1 Luftbehandlingsaggregat

Luftbehandlingssystemen i byggnaderna är av typ FTX med varvtalsstyrd till- och frånluft med värmeväxlare för värmeåtervinning. Aggregatet som betjänar lägenheterna har en korsströmsvärmeväxlare medans aggregatet som betjänar lokalerna har en roterande värmeväxlare. För bättre energieffektivitet förvärms tilluften med värme som återvinns i returen. Aggregaten är utrustade med ett avfrostningssystem och kondensat, i och med detta finns ett kondensavlopp som bör kontrolleras med jämna mellanrum så att det ligger intill en golvbrunn.

Ett ventilationsaggregat ventilerar bostäderna och ett mindre aggregat finns och ska betjäna lokalerna.

Inget underhållsbehov bedöms föreligga inom de närmaste 30 åren men filter skall bytas minst en gång om året, värmeväxlaren bör kontinuerligt ses över och vid behov rengöras. Denna kostnad bör finnas med i den årliga driftbudgeten.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall utföras av certifierad ventilationskonsult var 3:e år som enligt myndighetskrav åligger föreningen. Var 9:e år bör även en justering och rensning av kanaler utföras i samband med OVK. Denna kostnad bör finnas med i den årliga driftbudgeten.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

3.3.2 Värme

Byggnaderna värms upp av fjärrvärme primärt och på sekundärsidan står vattenburna radiatorer för värmedistributionen. Undercentral för fjärrvärmerna är placerad i teknikutrymme i markplan med tillträde från Solnavägen.

Teknisk livslängd för undercentralen är ca 30 år.

Värmeledningar har en livslängd på ca 70 år, radiatorer bör ses över efter ca 30 år och radiatorernas termostatventiler har en teknisk livslängd på ca 15 år. Dessa tre kostnader finns ej med i underhållsplanen.

3.3.3 Kyla

Inga kylsystem finns i fastigheten.

3.3.4 Styr- och reglersystem

Ventilation och värmesystem är uppkopplade och kan styras både lokalt på plats och på avstånd via fjärruppkoppling.

3.3.5 Vatten och avlopp

Tappvarmvatten skall hålla en temperatur på minst 60 grader i ackumulatortank och samtliga VVC-ledningar (VarmVattenCirkulation) inklusive returen ska hålla minst 50 grader, annars finns risk för legionellatillväxt i varmvattnet. Det kan vara direkt livshotande för utsatta grupper som äldre och gravida att exponeras för legionellabakterier. Därför är det viktigt att en rutin för egenkontroll finns upprättad för att säkerställa att detta efterlevs. Mer om de kan ni läsa under rubriken "Egenkontroll".

Varmvatten mäts individuellt per lägenhet via undermätare.

Rekommenderat underhållsintervall för byte av stammar är 50 år (finns ej inlagt i UH). Spillvattenledningar/stammar bör spolras var 10-15:e år för att förhindra stopp som kan orsaka vattenskador, denna kostnad bör finnas med i driftbudgeten.

3.3.6 El och belysning

Elcentraler med automatsäkringar och individuella mätare finns placerade i elnischer på respektive våningsplan.

Belysning i trapphus styrs automatiskt via ljussensor och övriga allmänna utrymmen styrs via närvaro. Även garagets belysning styrs via närvarodetektorer. Undercentral och elutrymmen har manuell styrning.

Samtliga utrymmen är utrustade med armaturer av LED-typ.

Belysningsarmaturer placerade utomhus är av LED-typ och styrs via astronomiskt tidur som anpassar sig efter solens upp- och nedgång.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

3.3.7 Hissar

En hiss finns i respektive trapphus. En myndighetsbesiktning skall utföras en gång om året av certifierad besiktningsman genom upphandlat serviceavtal.

Underhållsintervallet för byte av den här typen av hiss är 30 år förutsatt att service och skötsel är utfört.

3.4 Invändigt

3.4.1 Entré och trapphus

Golv i entré, hisshall och trappor är utförda av klinker och väggarna i trapphusen är av målad betong. I entréhallarna finns postboxar till samtliga bostäder i byggnaderna och vid respektive lägenhetsdörr finns tidningshållare. Underhållsintervall för golv är 40 år och för väggar 10 år.

4 Parkering och mark

4.1 Parkering

Via en gemensamhetsanläggning har föreningen tillgång till 71 garageplatser varav hälften kommer att utrustas med möjlighet till elbilsladdning. Infart till garaget är från lamellhuset och från Solnavägen. I garaget finns avdunsningsrännor som är avsedda för att samla upp regnvatten och smält snö. Dessa bör rensas med jämna mellanrum för att undvika otrevlig lukt.

Cykelställ finns för föreningen att nyttja i utrymmen i markplan.

4.2 Markytor

Marken kring byggnaderna består mestadels av olika typer av betongmarksten men också grönytor med tillhörande planteringar. Gården bildar den andra gemensamhetsanläggningen, som delas med intilliggande fastigheter. Gården kommer bjuda på grönska av olika slag samt sittplatser.

Fastighetens dräneringsledningar bör spolas var 10-15:e år för att förhindra stopp som kan orsaka vattenskador, denna kostnad bör finnas med i driftbudgeten.

Livslängd för dränering är ca 50 år. Kostnad för omdränering finns ej med i underhållsplanen.

5 Sophantering och återvinning

Föreningen hanterar sitt avfall i två olika miljörum med tillträde från Solnavägen. Dessa kommer hantera mat- och restavfall samt följande fraktioner: tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, ofärgat och färgat glas samt grovsopor.

Hur miljöhuset ska skötas angående drift och underhåll finns beskrivet i den pärm som överlämnas till föreningen.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

6 Egenkontroll

6.1 Egenkontroll som fastighetsägare

En bostadsrättsförening är en så kallad fastighetsägare och med det följer en del krav som att upprätthålla god miljö och skapa bra förutsättningar för de boendes hälsa. Det görs enklast genom att egenkontroller upprättas. De hjälper föreningen att förebygga problem inom områden som exempelvis fukt/mögel, buller, vattenförsörjning, skadedjur, energianvändning etc. Egenkontrollerna kan skötas av styrelsen eller av extern partner. Oavsett vem som utför dem är det viktigt att se till att de efterlevs. Egenkontrollerna kan vara i form av en checklista som används vid rondering eller en dokumenterad handlingsplan. Ytterligare en del i rutinen kan vara att statistik förs och följs upp. Genom att ansvarsområden fördelas, rutiner beskrivs och det som sker i föreningen dokumenteras skapas kontroll över status och miljö. Egenkontrollerna bör ses som hjälpmedel för att enkelt upprätthålla myndighetskrav och lagar.

6.2 Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar

Lag (2003:778) om skydd mot olyckor 2 kap. 2 § "Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand."

Det bör för varje byggnad finnas en skriftlig beskrivning av brandskyddet och hur det systematiska brandskyddsarbetet bedrivs.

Ett avtal bör upprättas mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare över ansvarsfördelningen gällande skydd mot olyckor, exempelvis funktionskontroll av brandskydd i respektive bostad.

Hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, kan du få stöd i frågor gällande skydd mot olyckor.

6.3 Energideklaration

Enligt lag skall bostadsrättsföreningar ha en giltig energideklaration som utförs av oberoende expert genom att kartlägga byggnadens energianvändning för att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö.

En energideklaration skall utföras var 10:de år och kostnaden bör finnas med i driftbudgeten.

6.4 Radon

Radon är en ädelgas som kan finnas i marken, byggmaterial eller i vattnet. I energideklarationen står det när senaste uppmätning utfördes. Är radonhalten för hög i ett bostadshus kan det skapa en olägenhet för människans hälsa och skall omgående åtgärdas. Riktvärde för högsta årsmedelvärde för människors hälsa är 200 Bq/m³. Mätning av radon var vid uppförandet av denna underhållsbeskrivning planerad men ej utförd.



UNDERHÅLLSBESKRIVNING

7 Ekonomi

7.1 Underhållsplan

Er underhållsplan är tänkt att vara ett hjälpmedel för att skapa en långsiktig plan för fastighetens kommande underhåll. Den ska hjälpa er att planera kommande kostnader och ni ska därmed ha alla möjligheter att upprätthålla husets skick i många år framöver.

Underhållsintervallet som anges är en rekommendation när det är dags att genomföra en åtgärd. Beroende på hur väl löpande skötsel utförts och om yttre åverkan sker kan intervallet bli längre eller kortare.

Kostnaderna som redovisas exklusive moms är ett riktvärde, de vill säga att vid en upphandling kan kostnaderna variera på grund av konjunkturer, olika regioner, rånteutveckling etc. Underhållskostnader skall därför inte ses som offererade priser utan som en vägvisning för erforderliga underhållsåtgärder i fastigheten.

Det är viktigt att underhållsplanen årligen revideras om åtgärder har utförts för att alltid ha en aktuell plan inför kommande års budgetarbete. Ändringar kan skickas till er kontaktperson på AFRY som uppdaterar er webbversion mot en mindre kostnad.

Länk till websida för underhållsplan: <https://bm.afconsult.com/>

Användarnamn: brfhagapalettverde

Lösenord: Verde936

7.2 Finansiering av framtida underhåll

Underhållsplanens totalkostnad under en 50-årsperiod summerat i dagens kostnadsäge är ca 38 200 000 kr inklusive moms, fördelat på 50 år blir kostnaden ca 764 000 kr/år. För att få fram underhållskostnaden per kvadratmeter bostadsyta delar vi årskostnaden 764 000 kr/8 513 m², då får vi fram en kvadratmeterkostnad som motsvarar ca 90 kr/m². Observera att dessa summor skiljer sig mot underhållsplanens totalkostnad i och med att detta är inklusive moms.

För att bekosta det framtida underhållet måste föreningen därför sätta av medel i sin budget och årsredovisning som lägst motsvarar 90 kr/m² boarea och år. Normalt sker sparandet i föreningen via amortering på föreningens bottenlån samt avsättning av medel till fond för yttre underhåll. Även de medel som av föreningsstämman avsätts till yttre underhåll kan användas för att amortera på föreningens bottenlån. I takt med att amortering sker på bottenlånet ökar föreningens utrymme att i framtiden ta upp nya lån för att finansiera underhållsbehov enligt underhållsplanen. När underhållsbehovet ligger inom en nära framtid kan det finnas fördelar med att föreningen sätter av medel på ett sparkonto i stället för att amortera med tillgänglig överlikviditet.

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Haga Palett Verde

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Haga Palett Verde (769640-8793), Solna och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Tomtebodan 12 och 13 i Solna genom inkräms- aktiebolagsförvärv och avser att uppföra ett flerbostadshus i totalentreprenadavtal med Nordr med 125 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 5 lokaler. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Enligt digital signering

Per Envall

Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-02-08
Stadgar	2022-02-15
Fastighetsdata	2024-01-10
Beräkning taxeringsvärde	2024
Översiktsskiss & sit.plan m m	2019-06-07
Exploateringsavtal	2020-05-17
Ritningar	2022-02-11
Bygglov	2023-02-13
Startbesked	2023-08-07
Underhållsplan	2024-03-18
Aktie- & rörelseöverlåtelseavtal	2023-12-21
Köpebrev	2023-12-21
Entreprenadavtal m bil.	2023-12-21
Finansieringsoffert	2024-04-04
Garanti ej upplåtna br	2024-02-05
Garanti ränta	2024-04-08
Värdeutlåtande av lokalhyra	2024-04-15

Verifikat

Transaktion 09222115557515752186



Dokument

<p>Haga P V planintyg 240415 Huvuddokument 1 sida <i>Startades 2024-04-22 08:45:33 CEST (+0200) av Viktoria Banffy (VB)</i> <i>Färdigställt 2024-04-22 17:06:58 CEST (+0200)</i></p>	<p>Ek plan Haga Palett Verde sign Bilaga 1 27 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Viktoria Banffy (VB)</i></p>
---	---

Initierare

<p>Viktoria Banffy (VB) Nordre Sverige AB Org. nr 556550-7307 <i>viktoria.banffy@nordre.com</i> +46761289152</p>

Signerare

<p>Per Envall (PE) <i>per.envall@gar-bo.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL" <i>Signerade 2024-04-22 08:50:43 CEST (+0200)</i></p>	<p>Robert Wikström (RW) <i>robert.wikstrom@konradadvokater.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT WIKSTRÖM" <i>Signerade 2024-04-22 17:06:58 CEST (+0200)</i></p>
---	--

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>

