

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Haga Venue

Organisationsnummer: 769639-2096

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	71 000	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	20 290	kr/m ² Boarea
Insatser och Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	91 290	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)	1 002	kr/m ² Boarea
Årsavgifter inkl. moms för hushållsel och varmvatten (genomsnitt)*	1 028	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. hushållsel och varmvatten samt TV/bredband (genomsnitt)	857	kr/m ² Boarea
Driftutbetalningar	480	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%)	172	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	17 180	kr/m ² Boarea
Sparande i föreningen (amortering och avsättning till yttre fond år 1)	179	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	93	kWh/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån	4,00	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (90 dagar, 2 år och 5 år)	3,64	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,68	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,68	%
Garage och lokaler andel av intäkter	26	%
Hyra garageplats exkl. moms**	2 553	kr/plats och månad
Hyra garageplats inkl. moms**	3 191	kr/plats och månad
Boarea	7 725	m ²

* Del av årsavgifterna avseende (Individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten), nedan benämns (IMD) är en momspiktig 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 Venue, nedan **Föreningen**, som registrerades hos bolagsverket den 2 november 2020, 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 115 lägenheter, 3 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 1	År 2022, december	År 2023, november
Trapphus 2	År 2022, november	År 2023, april
Trapphus 7	År 2022, december	År 2023, maj
Trapphus 8	År 2022, december	År 2023, december

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 Nord och Ost 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 1, 2024

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, oktober 2022.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Proteinet 4. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adresser:	Norra Stationsgatan 62-64. Hälsingegatan 44 och Lise Meitners Gata 1-3.
Postadress:	113 67 Stockholm.
Tomtareal:	ca 1 630 kvm.
Boarea enligt lägenhetstabell:	ca 7 725 kvm.
Lokalarea:	ca 330 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:	115

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar med grannföreningens fastighet Stockholm Proteinet 1. 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 47/100 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	D201800222688:1.1
2. Bibehållande av gatu-anl.	Last	Officialservitut	0180K-2015-21029.1
3. Belysning och skyltar	Last	Officialservitut	0180K-2015-21029.2
4. Dräneringsledningar	Förmån	Avtalsservitut	Under upprättande

Parkering

Föreningen kommer att ha via gemensamhetsanläggning tillgång till 47 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, hisschakt, 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 innergården 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 aluminiumbeklädning.

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 högdel och en i lågdel.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	49
3 RoK	14
4 RoK	38
5 RoK	14
Summa	115

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekiparkett*	Målat	Målat**	
Kök	Ekiparkett*	Målat	Målat**	Infälld spis med induktionshäll Inbyggd ugn och mikrovågsugn Kombinerad kyl/frys Kyl och frys i större lägenheter Tvättmaskin o kondensumlare
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	
WC/dush	Klinker	Kakel	Målat	
Vardagsrum	Ekiparkett*	Målat	Målat**	
Övriga rum	Ekiparkett*	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*	356 576 tkr
Kostnad för entreprenaden	491 410 tkr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	847 986 tkr
Avgår momsrestitution garage, lokaler och IMD	-10 057 tkr
Netto att finansiera	837 929 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

Bokfört värde på Föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	356 576 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	481 353 tkr
Summa bokfört värde	837 929 tkr

*) Bokfört värde byggnad är reducerat med investeringsmoms för lokaler/garage/IMD om 10 057 tkr

Skattemässigt anskaffningsvärde

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande	778 025 tkr	preliminär
---	-------------	------------

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande (2024)

	Bostäder	Lokaler	Garage	Totalt
Mark	256 176	4 882	0	261 058
Byggnad	285 359	10 506	11 567	307 432
Totalt	541 535	15 388	11 567	568 490

*) 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	548 475 tkr
Upplåtelseavgifter*	156 740 tkr
Bottenlån	132 714 tkr
Summa finansiering	837 929 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	132 714	4,00	5 309	903	6 211

*) Vid slutplacering av bottenlånet planeras lika fördelning på räntebindning 90 dagar, 2 år och 5 år. Offererad ränta från Nordea per 2022-10-19: 90 dagar: 2,41%, 2 år: 3,96% och 5 år: 4,54%. Genomsnittsränta: 3,64%. Definitiv ränta och räntebindningstid fastställs vid slutplacering av bottenlån, preliminärt kvartal 1, 2024

Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	5 309 tkr
Amortering	903 tkr
Drift	3 708 tkr
Fondavsättning	483 tkr
Summa utbetalningar	10 402 tkr

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål

2,00%

Uppvärmning	592 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, styrelse- och revisionsarvode	602 tkr	preliminär
Sopsug och återvinning	228 tkr	preliminär
Vatten	200 tkr	preliminär
Fastighetsel	426 tkr	preliminär
Hushållsel	866 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	97 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler och garage	270 tkr	preliminär
Media (Gemensamt upphandlat basutbud för TV och bredband)	288 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar*	139 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	3 708 tkr	

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

Fondavsättning för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll *	483 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	(857 kr/m ² boarea och år)	6 622 tkr
Årsavgift Varmvatten ex moms**	Fördelas efter förbrukning	(30 kr/m ² boarea och år)	232 tkr
Årsavgift Hushållsel ex moms**	Fördelas efter förbrukning	(74 kr/m ² boarea och år)	571 tkr
Årsavgift TV och bredband**	Fördelas lika per lägenhet	(41 kr/m ² boarea och år)	316 tkr
Hyresinbetalningar			
Lokaler***		(3 700 kr/m ² lokalarea och år)	1 221 tkr
Garageplatser ***	47 st (varav 15 elbilsplatser)	(2 553 kr/plats och mån)	1 440 tkr
Summa inbetalningar			10 402 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 eller externt upphandlat. 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.

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 PROGNOIS 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	5 309	5 272	5 236	5 200	5 164	5 128	4 948	4 767
Amortering*	902	902	902	902	902	902	902	902
Summa	6 211	6 174	6 138	6 102	6 066	6 030	5 850	5 669

*) 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 *	592	604	616	629	641	654	722	797
Fast-skötsel*	602	614	626	639	651	664	734	810
Renhållning*	228	233	237	242	247	252	278	307
Vatten*	200	204	208	212	217	221	244	269
Fastighetsel*	426	434	443	452	461	470	519	573
Hushållsel	866	884	901	919	938	956	1 056	1 166
Försäkringar*	97	99	101	103	105	107	107	107
Fastighetskatt/avgift**	270	275	280	286	292	298	329	593
TV/Bredband*	288	294	300	306	312	318	351	388
Övriga utbetalningar*	139	142	144	147	150	153	169	187
Summa	3 708	3 783	3 856	3 935	4 014	4 093	4 509	5 197

*) 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 30 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	160	323	488	656	827	2 002	2 769
Underhållsfond*	483	493	503	513	523	534	589	650
Summa	483	653	826	1 001	1 179	1 361	2 591	3 419

*) 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	6 371	6 371	6 371	6 371	6 371	6 371	6 371	6 371

Inbetalningar

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	7 741	7 896	8 054	8 215	8 379	8 546	9 436	10 418
Hysesinbetalningar								
Lokaler	1 221	1 245	1 270	1 296	1 322	1 348	1 488	1 643
Garageplatser	1 440	1 469	1 498	1 528	1 559	1 590	1 755	1 938
Summa	10 402	10 610	10 822	11 039	11 260	11 484	12 679	13 999

Kassaflöde

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	7 741	7 896	8 054	8 215	8 379	8 546	9 436	10 418
Hysesinbetalning	2 661	2 714	2 769	2 824	2 880	2 938	3 244	3 581
Ränta	-5 309	-5 272	-5 236	-5 200	-5 164	-5 128	-4 948	-4 767
Amortering	-902	-902	-902	-902	-902	-902	-902	-902
Driftutbetalning	-3 708	-3 783	-3 856	-3 935	-4 014	-4 093	-4 509	-5 197
Netto kassaflöde	483	653	829	1 002	1 179	1 361	2 321	3 133

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

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	7 741	7 896	8 054	8 215	8 379	8 546	9 436	10 418
Hysesinbetalningar	2 661	2 714	2 769	2 824	2 880	2 938	3 244	3 581
Ränta	-5 309	-5 272	-5 236	-5 200	-5 164	-5 128	-4 948	-4 767
Driftutbetalningar	-3 708	-3 783	-3 856	-3 935	-4 014	-4 093	-4 509	-5 197
Avgår avskrivning*	-6 371	-6 371	-6 371	-6 371	-6 371	-6 371	-6 371	-6 371
Redovisat årsresultat	-4 986	-4 816	-4 640	-4 467	-4 290	-4 108	-3 148	-2 336

*) 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 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			
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen*			
År	1% lägre	4,00%	1% högre
1	830	1 002	1 174
2	851	1 022	1 193
3	873	1 043	1 212
4	895	1 063	1 232
5	918	1 085	1 252
6	940	1 106	1 272
11	1 061	1 221	1 382
16	1 194	1 349	1 503

Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation*			
År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	1 002	1 002	1 002
2	1 020	1 022	1 024
3	1 039	1 043	1 046
4	1 058	1 063	1 069
5	1 078	1 085	1 092
6	1 098	1 106	1 115
11	1 206	1 221	1 238
16	1 324	1 349	1 377

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

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A** Bostadsrättshavare ska betala insats, upplåtelseavgift och 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. Ändring av upplåtelseavgifter beslutas av styrelsen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift ska 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 Nord och Ost Ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Köpeavtal med de Ekonomiska föreningarna om köp av fastigheten Stockholm Proteinet 4. 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 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 Boulevard Avtal om gemensamt upphandlat basutbud av TV och bredband (Telia) Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal

- C** Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Proteinet 4 genom att köpa andelarna i Lomvia Nord och Ost Ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Därefter har fastigheten överlåtits till Föreningen till bokfört värde. Anskaffningsvärdet för andelarna i Lomvia Nord och Ost 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 59 903 753 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om 12 340 173 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, oktober 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

.....
Viktoria Banffy



Lägenhetsförteckning, Bilaga till Ekonomisk plan, Brf Haga Venue

Trapphus / Adress	Lgh- nr (Brf)	Lägenhets- storlek	Boarea m² (ca)	Balkong 1 / Balkong 2 m² (ca)	Uteplats / Terrass m² (ca)	Insats (kr)	Uppåtelseavgift (kr)	Insats och Uppåtelseavgift (kr)	Årsavgift* Grund kr/mån exkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Årsavgift tillägg** (kr/mån)			Summa Årsavgifter kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Andelstal årsavgift*** (%)	Brf:s Lån*** (kr)
										Hushållsel inkl moms	Varmvatten inkl moms	TV/bredband			
Trapphus 1 (Norra Stationsgatan 64B)	1-1101	3 RoK	72,5			5 147 500	197 500	5 345 000	4 958	559	226	229	5 971	0,8984	1 192 304
	1-1102	2 RoK	46,5			3 301 500	893 500	4 195 000	3 414	358	145	229	4 147	0,6187	821 103
	1-1103	4 RoK	82,5			5 857 500	337 500	6 195 000	5 619	636	258	229	6 741	1,0182	1 351 296
	1-1201	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	547 500	5 695 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1202	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	1 088 500	4 390 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1203	2 RoK	44,5		9,0	3 159 500	590 500	3 750 000	3 380	343	139	229	4 091	0,6125	812 874
	1-1204	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	387 500	6 245 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1301	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	627 500	5 775 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1302	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	1 248 500	4 550 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1303	2 RoK	44,5			3 159 500	335 500	3 495 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	1-1304	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	467 500	6 325 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1401	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	697 500	5 845 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1402	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	993 500	4 295 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1403	2 RoK	44,5			3 159 500	1 035 500	4 195 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	1-1404	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	537 500	6 395 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1501	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	777 500	5 925 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1502	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	2 093 500	5 395 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1503	2 RoK	44,5			3 159 500	565 500	3 725 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	1-1504	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	792 500	6 650 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1601	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	847 500	5 995 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1602	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	2 093 500	5 395 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1603	2 RoK	44,5			3 159 500	565 500	3 725 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	1-1604	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	837 500	6 695 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1701	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	927 500	6 075 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1702	2 RoK	46,5	4,5		3 301 500	1 893 500	5 195 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	1-1703	2 RoK	44,5			3 159 500	935 500	4 095 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	1-1704	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	1 417 500	7 275 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1801	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	997 500	6 145 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1802	4 RoK	93,5	4,5		6 638 500	2 956 500	9 595 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	1-1803	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	1 237 500	7 095 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-1901	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	1 697 500	6 845 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-1902	4 RoK	93,5	4,5		6 638 500	3 176 500	9 815 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	1-1903	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	1 637 500	7 495 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-2001	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	1 147 500	6 295 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-2002	4 RoK	93,5	4,5		6 638 500	2 956 500	9 595 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	1-2003	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	1 832 500	7 690 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-2101	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	1 247 500	6 395 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-2102	4 RoK	93,5	4,5		6 638 500	2 956 500	9 595 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	1-2103	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	1 287 500	7 145 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953
	1-2201	3 RoK	72,5	4,5 / 4,5		5 147 500	1 447 500	6 595 000	5 212	559	226	229	6 226	0,9445	1 253 485
	1-2202	4 RoK	93,5	4,5		6 638 500	2 786 500	9 425 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	1-2203	4 RoK	82,5	4,5		5 857 500	2 217 500	8 075 000	5 746	636	258	229	6 869	1,0413	1 381 953

Trapphus / Adress	Lgh- nr (Brf)	Lägenhets- storlek	Boarea m ² (ca)	Balkong 1 / Balkong 2 m ² (ca)	Uteplats / Terrass m ² (ca)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats och Upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift* Grund kr/mån exkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Årsavgift tillägg** (kr/mån)			Summa Årsavgifter kr/mån inkl hushållsel, varmvatten och TV/bredband	Andelstal årsavgift*** (%)	Brf:s Lån*** (kr)
										Hushållsel inkl moms	Varmvatten inkl moms	TV/bredband			
Trapphus 8 (Norra Stationsgatan 62A)	8-1101	5 RoK	102,0			7 242 000	1 753 000	8 995 000	6 775	786	318	229	8 109	1,2278	1 629 465
	8-1102	2 RoK	46,5			3 301 500	473 500	3 775 000	3 414	358	145	229	4 147	0,6187	821 103
	8-1201	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 253 000	9 495 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1202	2 RoK	44,5			3 159 500	590 500	3 750 000	3 380	343	139	229	4 091	0,6125	812 874
	8-1203	2 RoK	46,5	2,5	9,0	3 301 500	493 500	3 795 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1301	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 753 000	9 995 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1302	2 RoK	44,5			3 159 500	265 500	3 425 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	8-1303	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	673 500	3 975 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1401	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 608 000	9 850 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1402	2 RoK	44,5			3 159 500	1 035 500	4 195 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	8-1403	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	693 500	3 995 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1501	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 553 000	9 795 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1502	2 RoK	44,5			3 159 500	385 500	3 545 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	8-1503	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 593 500	4 895 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1601	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 253 000	10 495 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1602	2 RoK	44,5			3 159 500	1 135 500	4 295 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	8-1603	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 143 500	4 445 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1701	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 808 000	10 050 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1702	2 RoK	44,5			3 159 500	1 235 500	4 395 000	3 295	343	139	229	4 006	0,5972	792 569
	8-1703	2 RoK	46,5	2,5		3 301 500	1 693 500	4 995 000	3 541	358	145	229	4 274	0,6417	851 627
	8-1801	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 953 000	10 195 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1802	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 656 500	9 295 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	8-1901	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	2 953 000	10 195 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-1902	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 256 500	8 895 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
	8-2001	5 RoK	102,0	10,5		7 242 000	3 353 000	10 595 000	6 903	786	318	229	8 236	1,2509	1 660 122
	8-2002	4 RoK	93,5	2,5		6 638 500	2 356 500	8 995 000	6 399	721	292	229	7 641	1,1596	1 538 954
Summa			7 725,0			548 475 000	156 740 000	705 215 000	551 822	59 524	24 123	26 335	661 804	100,0000	132 714 180

*) Årsavgiften består av fyra delar. Grund, hushållsel, varmvatten och kollektivt grundutbud för TV och bredband. I årsavgiften för Grund ingår bostadsrättens andel av föreningens drifts- och underhållskostnader som bl.a. fastighetsskötsel, ekonomistyrning, sophantering, städning, uppvärmning och kallvatten. Avgiften täcker också föreningens räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre underhållsfond.

**) Årsavgiften för hushållsel och varmvatten är obligatoriska tillägg till årsavgiften Grund. Faktiskt förbrukning för hushållsel och varmvatten mäts per lägenhet och aviseras kvartalsvis i efterskott i samband med årsavgiften Grund. Angivna kostnader i lägenhetsförteckningen för hushållsel och varmvatten ska betraktas som riktvärden vid normal användning. Hushållens verkliga kostnader kan därmed bli både högre och lägre som beror framförallt på hushållssammansättning och vanor. Bostadsrättsföreningen tecknar el- och fjärrvärmeavtal som gäller hela fastigheten, inklusive alla lägenheter. Via undermätare mäts förbrukad hushållsel och energi för varmvatten för respektive lägenhet. Lägenhetens uppmätta förbrukning aviseras en gång per kvartal tillsammans med årsavgiften Grund.

Kollektivt upphandlat grundutbud för TV och bredband är ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften Grund. Tillägg TV och bredband aviseras med lika belopp per lägenhet och månad.

***) Föreningens lån fördelat enligt andelstal för årsavgifter.

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

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Haga Venue, orgnr. 769639-2096, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i oktober 2022, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Haga Venue

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2022-09-29

Föreningens Stadgar registrerade 2020-11-22

Bankoffert 2022-10-19

Fastighetsfakta 2022-10-20

Bygglov 2020-03-27

2 st Andelsöverlåtelseavtal 2021-02-25

2 st Köpebrev 2021-05-25

Totalentreprenadkontrakt 2021-02-25

Beräkning Taxvärde

Beräkning Driftskostnader 22-10-23

Energiberäkning