

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMA I HAGA NORRA
ORGANISATIONSNUMMER: 769633-0864

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar 2

B. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning 4

C. Beskrivning av fastigheten..... 4

D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv..... 7

E. Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2025 7

F. Preliminär finansieringsplan 8

G. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter..... 9

H. Lägenhetssammanställning 10

I. Nyckeltal 11

J. Ekonomisk prognos 12

K. Känslighetsanalys..... 13

L. Underhållsplan 14

Bilagor:

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknat av firmatecknare (undertecknande sker elektroniskt)

Linus Hellberg

Martin Hildebrandt

Helena Kyhlstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Alma i Haga Norra, org.nr 769633-0864 ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl som intygsgavs 2024-10-28.

Bygglov har beviljats 2023-11-01. På del av fastigheten Solna Kvinten 1 ("Fastigheten") byggs 23 bostadsrättslägenheter. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är ägare till 321/5 000 andelar av Fastigheten i väntan på att fastighetsförrättning är färdigställd och Föreningens andel blir en separat registerfastighet.

Fastigheten med byggnader har övergått till föreningen genom underprisöverlåtelse i förhållande till det skattemässiga värdet. Det innebär att föreningen drabbas av realisationsbeskattning om fastigheten överlåts till ett pris överstigande nämnda värde som beräknats till 95 436 473 kr. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet, vilket innebär att Föreningen har en uppskjuten skatteskuld om Föreningen skulle sälja Fastigheten eller del av Fastigheten.

19 av 23 lägenheter har vid upprättandet av denna ekonomiska plan tecknade förhandsavtal. Birger Bostad AB, eller dotterbolag, åtar sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej upplåtna lägenheter. Detta sker till det insatskapital som fastställs i den av köparen antagna ekonomiska planen. Dessutom åtar sig bolaget att betala motsvarande avgifter för de lägenheter som ej tecknats av annan köpare.

Säkerhet för Föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Som säkerhet för Föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring innehållande bland annat styrelseansvarsförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg. Birger Bostads entreprenör har lämnat en moderbolagsborgen som ska kunna användas som ett skydd mot extra kostnader för Föreningen om entreprenören av någon anledning inte kan uppfylla sina åtaganden. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande (februari 2025) kända förhållanden.

B. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske i februari till april 2025. Tillträde/inflyttning beräknas att ske i april 2025.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning	Del av Kvinten 1
Kommun	Solna
Adress	Sylvangatan 10 preliminärt, bestäms i samband med förrättningen
Postnr	169 75 Solna
Areal	439 kvm preliminärt, bestäms i samband med förrättningen
Detaljplan	Del av kv.stora frösunda.stadsdelen hagalund i solna stad. Laga kraft: 2014-08-20 Akt: 0184 014-P14/6

Byggnad

Byggnadstyp	Flerbostadshus
Nybyggnadsår	2025
Bostadsarea (BOA)	1 726 kvm, fördelade enligt lägenhetsredovisning
Antal bostäder	23 st

Gemensamma utrymmen och anordningar

Innergård	Innergård bestående av planteringsytor, bänkar
Lägenhetsförråd	Finns på plan 2
Miljöstation	Miljörum kommer att byggas i nästa kvarter
Samfällighet	Ska anslutas till befintlig sopsugsanläggning, Hagalund Sopsug Samfällighetsförening (org.nr 717922-7553)

Teknisk beskrivning

Allmän byggnadsbeskrivning	Kvarteret består idag av en fastighet med åtta trapphus som är byggda ovanpå ett garage (3D-fastighetsbildning). 8-9 våningar.
Grundläggning	Byggnaderna i sin helhet står ovan ett underliggande garage samt på ett våningsplan delvis innehållande lokaler.
Stomme	Yttervägg utförs som halvsandwich betongelement med en bärande innerskiva om 150 resp. 250 mm
Ytskikt yttervägg	Tegel mot gatan och puts mot innergård
Tak	Sedum
Mellanbjälklag	Mellanbjälklag av betong
Lägenhetsskiljande väggar	Innerväggar inom planerna och runt hissar och trappor utförs med 200 mm betong. Geometri på väggar följer inte lägenhetsindelningar helt varvid flertalet lägenhets- och trapphusavskiljande väggar behöver göras som lätta regelväggar.
Innerväggar i lägenheter	Gips
Fönster	Aluminiumbeklätt trä, 3-glas fönster
Värme/Ventilation	Fjärrvärme samt FTX-system
El & IT	Elcentral och separat abonnemang för varje lägenhet. Husen ansluts till fibernät för TV, data och telefoni
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopp-, och spillvattennätet
Fiber/Bredband	Telia öppen fiber
Brandskydd	Batteridrivna brandvarnare installeras i varje lägenhet

Rumsbeskrivning interiör

Entré/hall:	Vitpigmenterad ekparkett, målade väggar med färgkod S 1002-Y, snickerier färgkod S 2005-Y20R, tak färgkod S 0500-N, kapphylla och garderober enligt bofaktablad
Kök/vardagsrum:	Vitpigmenterad ekparkett, målade väggar med färgkod S 1002-Y, snickerier färgkod S 2005-Y20R, tak färgkod S 0500-N, bänkskiva av granitkeramik, kaklat stänkskydd 7,5x20, belysning under köksskåp, fönsterbänk i sten, köksinredning från HTH, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, integrerad kyl- & frysskåp eller kombinerad integrerad kyl och frysskåp, diskho, engreppsblandare, integrerad diskmaskin, spisfläkt
Sovrum:	Vitpigmenterad ekparkett, målade väggar med färgkod S 1002-Y, snickerier färgkod S 2005-Y20R, tak färgkod S 0500-N, fönsterbänk i sten, garderober enligt bofaktablad
Badrum:	Klinker 15x15, halvkaklad vägg 7,5x20/målad med färgkod S 1002-Y, tak färgkod S 0500-N, duschhörn med takdusch, WC-stol, kommod med lådor och engreppsblandare, bakbelyst spegel, handduktork, krokar, toalettpappershållare, spotlights i tak, bänkskiva i granitkeramik samt väggskåp ovan tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvätt-/torkmaskin
GWC:	Tvättställ med engreppsblandare, WC-stol, toalettpappershållare, krokar, bakbelyst spegel, spotlights i tak, målade väggar med färgkod S 1002-Y, klinker 15x15
Klädkammare:	Vitpigmenterad ekparkett, målade väggar med färgkod S 1002-Y, snickerier färgkod S 2005-Y20R, tak färgkod S 0500-N

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	145 573 100
Beräknad anskaffningskostnad	145 573 100

E. PRELIMINÄRT BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR ÅR 2025

Mark	31 000 000
Byggnad	61 000 000
Summa	92 000 000

F. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	6 904 240	4 000	3,50%	241 648	69 042	310 691
Bindningstid 1 år	5 178 180	3 000	3,50%	181 236	51 782	233 018
Bindningstid 2 år	5 178 180	3 000	3,50%	181 236	51 782	233 018
Summa	17 260 600	10 000				
Insatser	122 996 820	71 259				
Upplåtelseavgifter	5 315 680	3 080				
Summa finansiering år 1	145 573 100			604 121	172 606	776 727

Lånevillkoren är baserade på en erhållen bankoffert daterad 2025-02-10, med ett tillägg om genomsnittligt 63 baspunkter som marginal, vilket motsvarar en snittränta på 3,5% och ett tillägg på 108 569 kr eller 63 kr/kvm BOA+BIA. Räntorna är baserade på att fastigheten kan finansieras med grönt fastighetslån. Föreningen kan komma att dela upp och fördela lånen över andra bindningstider än de som anges ovan.

Amortering sker med 1,0% per år. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

I nedan tabell visas räntebetalningar baserat på erhållen bankoffert daterad 2025-02-10, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder						
Bindningstid 90 dagar	6 904 240	4 000	3,06%	211 270	69 042	280 312
Bindningstid 1 år	5 178 180	3 000	2,72%	140 846	51 782	192 628
Bindningstid 2 år	5 178 180	3 000	2,77%	143 436	51 782	195 217
Summa	17 260 600	10 000				
Insatser	122 996 820	71 259				
Upplåtelseavgifter	5 315 680	3 080				
Summa finansiering år 1	145 573 100			495 552	172 606	668 158

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader			350	604 121
Amortering			100	172 606
Avskrivningar*			833	1 437 318
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar			450	776 727

<u>Driftskostnader</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar			20	34 521
Fastighetsförvaltning			25	43 152
Tillsyn och skötsel			25	43 152
Ekonomisk förvaltning			45	77 673
Vattenförbrukning			45	77 673
Fastighetselförbrukning			20	34 521
Städning			20	34 521
Sophämtning			30	51 782
Snöröjning			10	17 261
Värmeförbrukning			50	86 303
Reparationer			10	17 261
Hiss & Porttelefon			15	25 891
Varmvatten			35	60 412
GA			14	24 165
Reserv			13	22 439
Summa driftskostnader**			377	650 725

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	1 427 452
---	------------------

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	-	-		
Avsättning bostäder				74 221

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	604 121
Amorteringar	172 606
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	74 221
Driftkostnader	650 725
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	1 501 672

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 20 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för hushållsel, biluppställningsplats, bredband, TV och telefoni. Varmvatten tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt.

<u>Intäkter</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter			835	1 441 260
Årsavgift varmvatten			35	60 412
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 501 672

<u>Beräknade individuella driftskostnader (som inte ingår i avgift)</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Beräknad bredbandskostnad	48	82 800
Beräknad hushållselsförbrukning	80	138 085
Summa driftskostnader	128	220 885

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Trapp- hus	Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta kvm	Varav biarea kvm	Andelstal årsavgift i %	Avgift (inkl ränte marginal) kr/år	Avgift (inkl ränte marginal) kr/mån	Avgift varmvatten kr/år	Avgift varmvatten kr/mån	Avgift (exkl. räntemarginal) kr/mån	Insats inkl. Upplåtelseavgift kr	Varav Insats kr	Varav Upplåtelseavgift kr
510	510-1001	0	3	87	0	5,06240	72 962	6 080	3 058	255	5 622	6 365 000	6 102 860	262 140
510	510-1002	0	1	35	0	2,25096	32 442	2 704	1 360	113	2 500	2 400 000	2 293 830	106 170
510	510-1101	1	4	102	0	5,71475	82 364	6 864	3 452	288	6 347	5 875 000	5 570 020	304 980
510	510-1102	1	2	50	0	3,18849	45 954	3 830	1 926	161	3 541	3 425 000	3 274 610	150 390
510	510-1103	1	3	67	0	4,28694	61 786	5 149	2 590	216	4 761	4 850 000	4 647 800	202 200
510	510-1104	1	1	33	0	2,11294	30 453	2 538	1 276	106	2 347	2 445 000	2 345 340	99 660
510	510-1201	2	4	102	0	5,71899	82 426	6 869	3 455	288	6 351	6 070 000	5 764 660	305 340
510	510-1202	2	2	50	0	3,18849	45 954	3 830	1 926	161	3 541	3 525 000	3 374 610	150 390
510	510-1203	2	3	67	0	4,28694	61 786	5 149	2 590	216	4 761	4 950 000	4 747 800	202 200
510	510-1204	2	1	33	0	2,11294	30 453	2 538	1 276	106	2 347	2 545 000	2 445 340	99 660
510	510-1301	3	4	102	0	5,71899	82 426	6 869	3 455	288	6 351	6 270 000	5 964 660	305 340
510	510-1302	3	2	50	0	3,18849	45 954	3 830	1 926	161	3 541	3 620 000	3 469 610	150 390
510	510-1303	3	3	67	0	4,28694	61 786	5 149	2 590	216	4 761	5 045 000	4 842 800	202 200
510	510-1304	3	1	33	0	2,11357	30 462	2 539	1 277	106	2 347	2 640 000	2 540 310	99 690
510	510-1401	4	4	102	0	5,72005	82 441	6 870	3 456	288	6 353	6 657 500	6 214 570	442 930
510	510-1402	4	2	50	0	3,18849	45 954	3 830	1 926	161	3 541	3 820 000	3 669 610	150 390
510	510-1403	4	3	67	0	4,28694	61 786	5 149	2 590	216	4 761	5 245 000	5 042 800	202 200
510	510-1404	4	1	33	0	2,11357	30 462	2 539	1 277	106	2 347	2 795 000	2 695 310	99 690
510	510-1501	5	3,5	89	0	5,14003	74 081	6 173	3 105	259	5 708	8 625 000	8 358 840	266 160
510	510-1502	5	5	130	0	6,72931	96 987	8 082	4 065	339	7 473	11 265 000	10 873 920	391 080
510	510-1503	5	3	107	0	5,91200	85 207	7 101	3 572	298	6 566	8 820 000	8 498 280	321 720
510	510-1601	6	3	124	37	6,51897	93 955	7 830	3 938	328	7 240	9 795 000	9 421 770	373 230
510	510-1602	6	4,5	143	27	7,15881	103 177	8 598	4 325	360	7 950	11 265 000	10 837 470	427 530
TOTAL				1 726	64	100,00000	1 441 260	120 105	60 412	5 034	111 058	128 312 500	122 996 820	5 315 680

Alla lägenheter tillhör trapphus 510.

Lägenheterna på våning 0 har uteplatser och resterande lägenheter, förutom 510-1101 och 510-1104, har balkong och/eller terrass.

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på bostädernas läge. Upplåtelseavgifterna uppgår till cirka 3 000 kr/kvm BOA+BIA. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna eller upplåtelseavgifterna. Kolumn med avgift exkl. räntemarginal anger vad avgiften skulle kunna vara om angiven ränta i bankoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/kvm BOA+BIA	84 338
Insats/kvm BOA+BIA	71 259
Upplåtelseavgift/kvm BOA+BIA	3 080
Belåning/kvm BOA+BIA	10 000
Driftkostnader/kvm BOA+BIA	377
Årsavgift/kvm BOA+BIA	835
Årsavgift varmvatten/kvm BOA+BIA	35
Övriga intäkter/kvm BOA+BIA	0
Resultat vid årets utgång/kvm BOA+BIA	-690
Avsättning/kvm BOA+BIA	43
Amortering/kvm BOA+BIA	100
Sparande/kvm BOA+BIA, 20 år	152
Antal kvm boarea+biarea	1 726
Antal kvm boarea	1 662
Antal kvm biarea	64
Antal kvm BTA	2 236
Anskaffningskostnad/kvm BTA	65 094

Nyckeltalet sparande innefattar ackumulerad amortering samt ackumulerad avsättning över 20 år.

J. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 10	ÅR 20
Summa kostnader	1 501 672	1 510 130	1 518 878	1 527 921	1 537 266	1 546 919	1 588 733	1 775 818
Räntor, lån	604 121	598 080	592 039	585 997	579 956	573 915	549 750	489 338
Total amortering	172 606	172 606	172 606	172 606	172 606	172 606	172 606	172 606
Driftskostnader	650 725	663 739	677 014	690 554	704 365	718 453	777 676	947 983
Avsättning för underhåll	74 221	75 705	77 219	78 763	80 339	81 946	88 700	108 125
Ackumulerad avsättning	74 221	149 926	227 145	305 908	386 247	468 192	812 695	1 803 365
Avskrivningar*	1 437 318	1 437 318	1 437 318	1 437 318	1 437 318	1 437 318	1 437 318	1 437 318
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	57 765
Summa intäkter	1 501 672	1 510 130	1 518 878	1 527 921	1 537 266	1 546 919	1 588 733	1 775 818
Årsavgifter	1 441 260	1 448 510	1 456 025	1 463 811	1 471 874	1 480 219	1 516 535	1 687 809
Årsavgifter varmvatten	60 412	61 620	62 853	64 110	65 392	66 700	72 198	88 009
Ränteantagande, lån 1	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Ränteantagande, lån 2	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Ränteantagande, lån 3	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 190 492	-1 189 007	-1 187 493	-1 185 949	-1 184 374	-1 182 767	-1 176 012	-1 156 587
Kassaflöde/likviditet**	74 221	149 926	227 145	305 908	386 247	468 192	812 695	1 803 365

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	870	875	880	885	891	896	920	1 029
Antagen räntenivå + 1%	970	974	978	982	987	991	1 011	1 110
Antagen räntenivå + 2%	1 070	1 073	1 076	1 079	1 083	1 086	1 102	1 191
Antagen räntenivå - 1%	770	776	782	788	795	801	829	948
Antagen räntenivå - 2%	670	677	684	691	699	706	738	867
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	870	875	880	885	891	896	920	1 029
Antagen inflationsnivå + 1%	870	879	889	898	909	919	967	1 160
Antagen inflationsnivå + 2%	870	883	897	912	927	943	1 016	1 317
Antagen inflationsnivå - 1 %	870	871	871	872	873	874	878	919
Antagen inflationsnivå - 2 %	870	867	863	860	856	853	839	826

L. **UNDERHÅLLSPÅN**

Se nedan sidor



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Alma

Alma

Datum för utskrift: 2025-02-03



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	23
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	27
Kommentarer	33
Åtgärdshistorik	35
Ekonomisk analys	37

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Alma
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2025 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Nabo har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan på 50 år. Underhållsplanen innehåller uppgifter om utemiljö, allmänna utrymmen, trapphus, teknikutrymmen och installationer mm. Syftet är att göra en bedömning över kommande underhållsbehov och kostnader för detta.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 års period. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärds punkt angiven. Betrakta kostnaderna i planen som en kvalificerad indikation för att kunna bilda er en uppfattning av finansieringsbehovet.

Kostnader för myndighetsbesiktningar uppgår till enbart 0 kronor i underhållsplanen eftersom de bokförs under en egen post i er årsredovisning och tas enbart med som en praktisk påminnelse om att dessa bör/ska utföras.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Alma

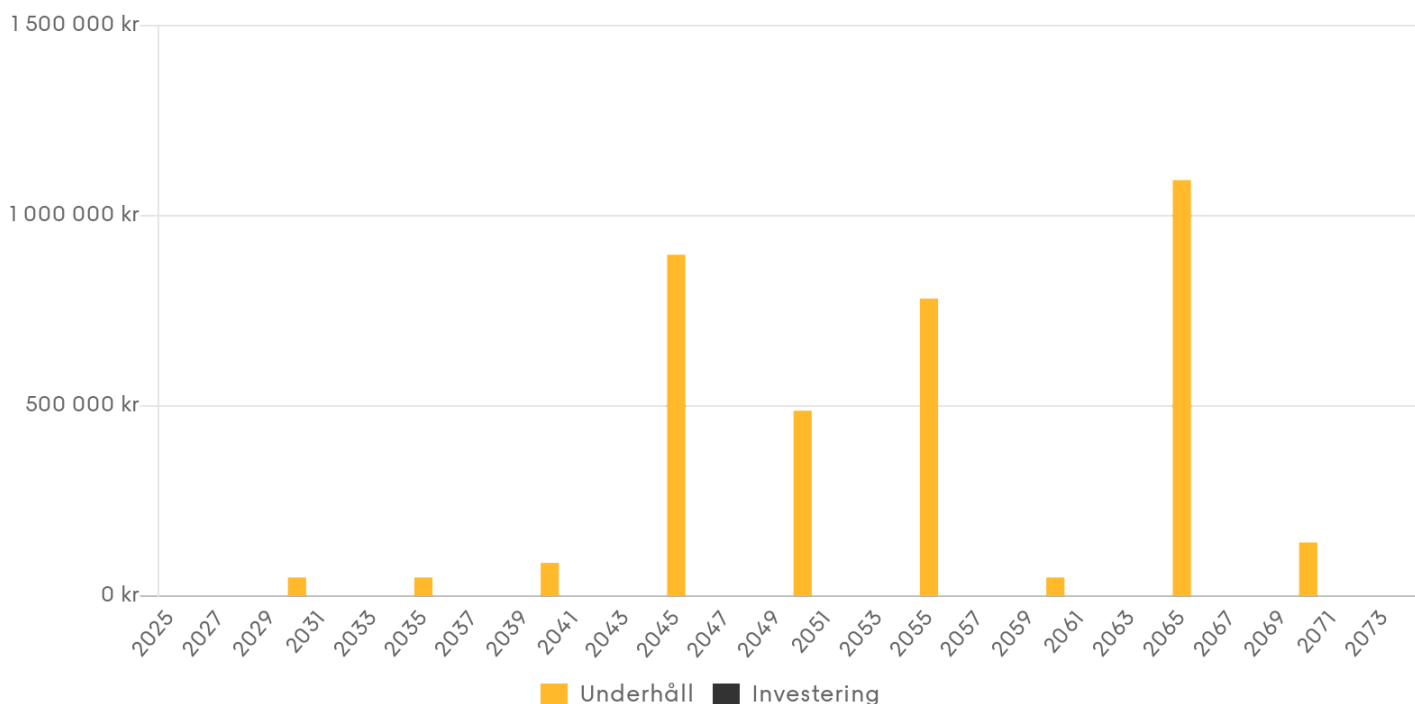


Adress	Sylvangatan Solna
Boarea (BOA)	1726 m ²
Byggår	2025

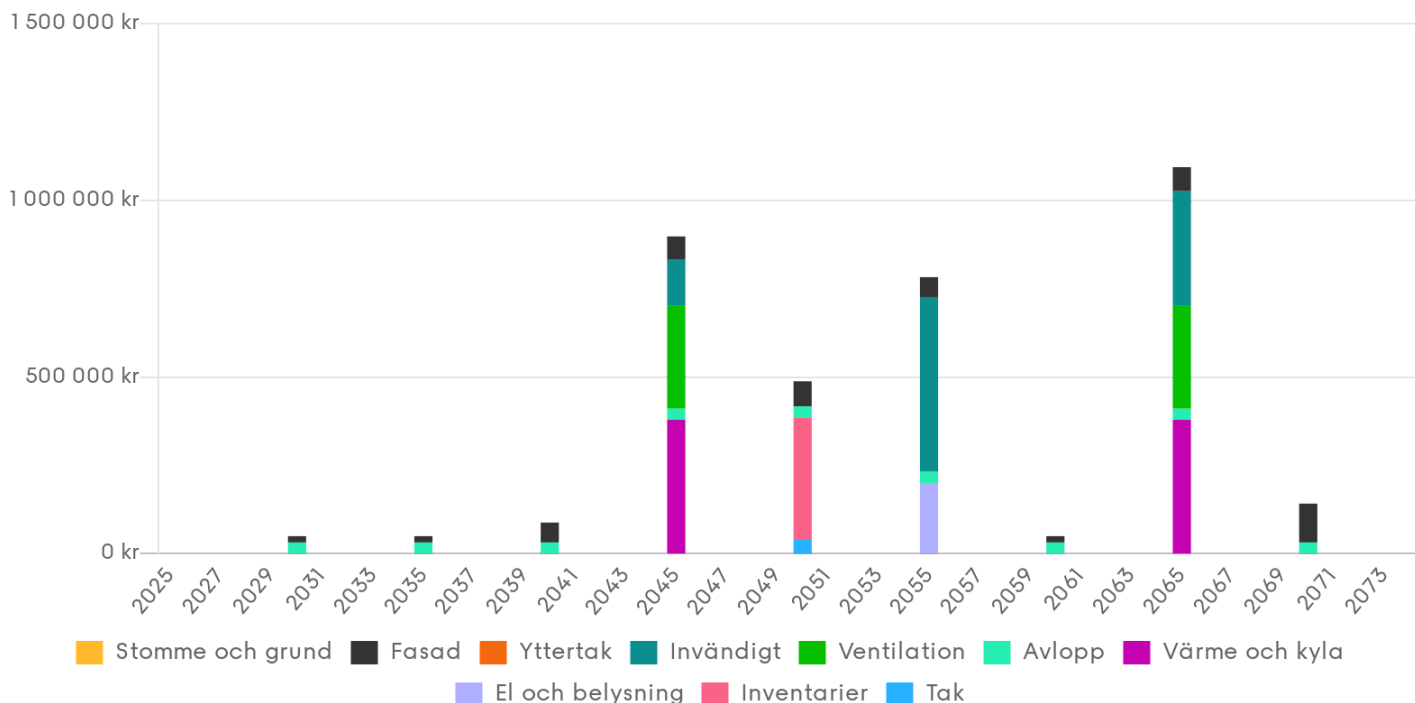
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



Ekonomisk analys

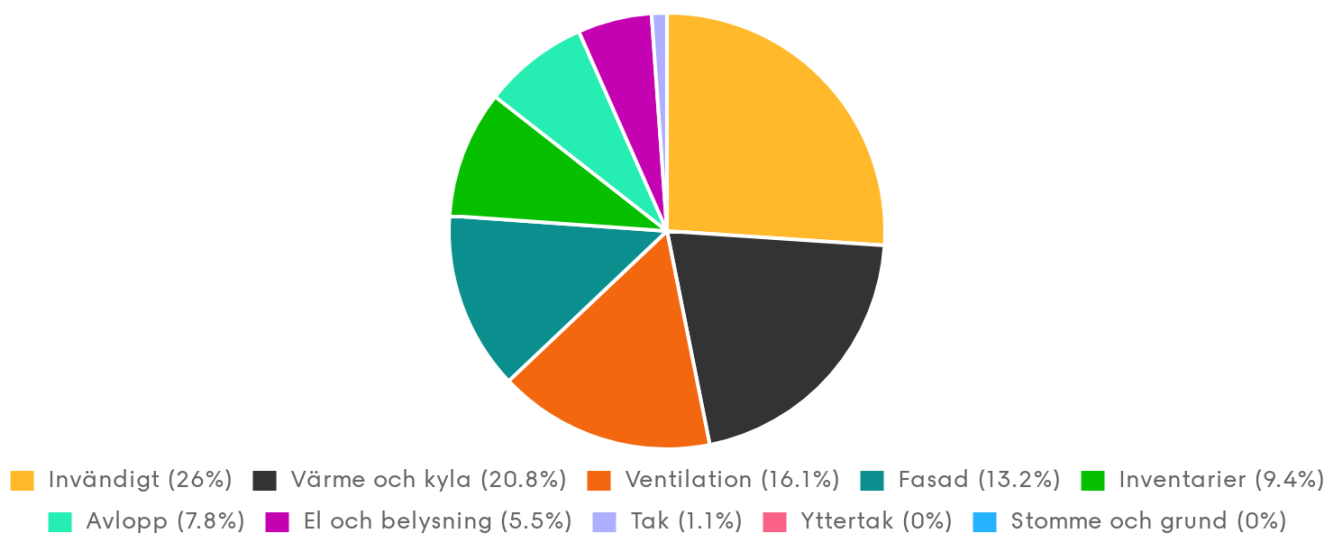
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	3 642 169 kr
Utgift per år	72 843 kr
Utgift per år och m ²	42 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status

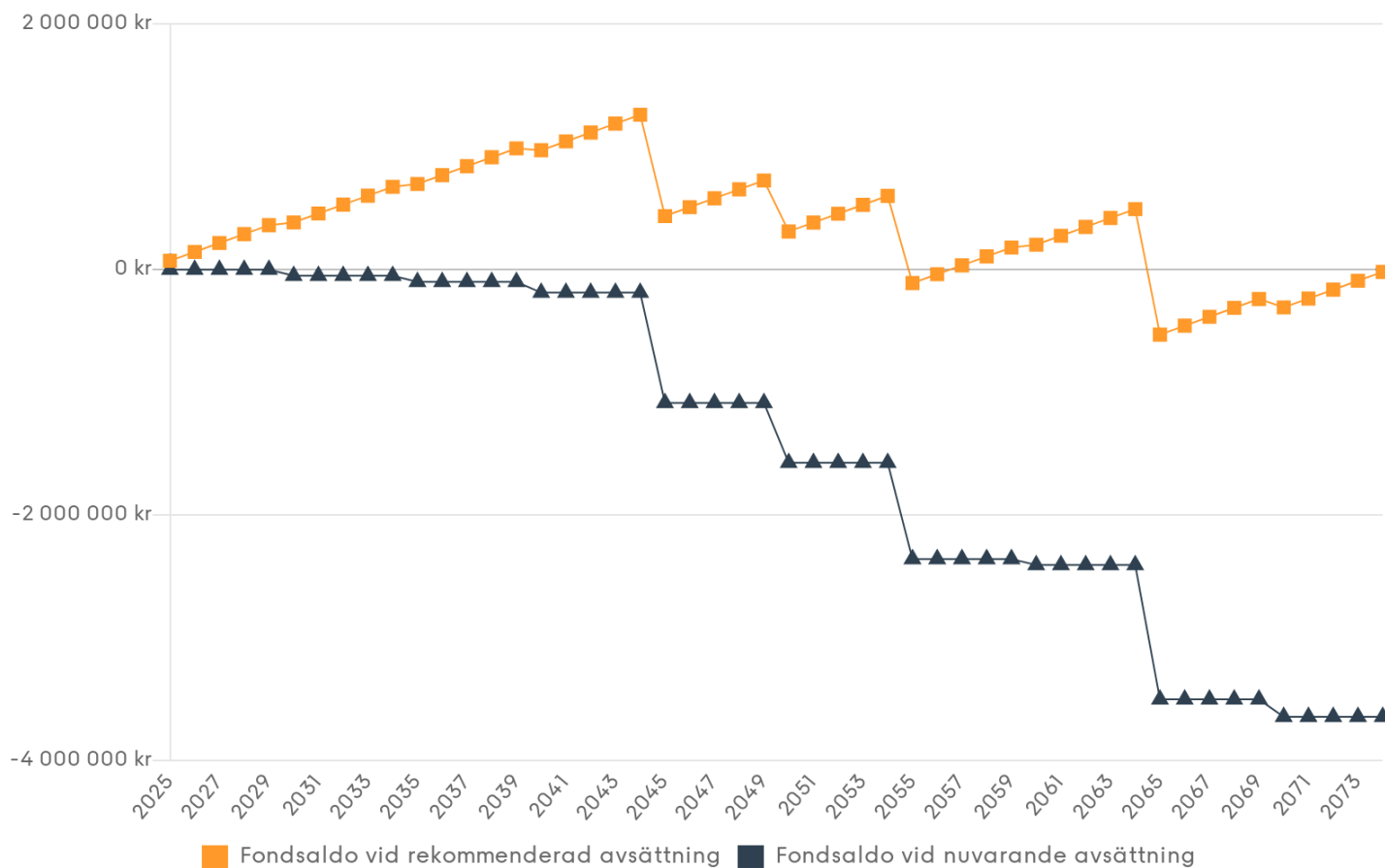


Utgift per kategori



Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	0 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	42 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	72 492 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	0 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2025	0 kr

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Alma i Haga Norra, org.nr 769633-0864, och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har två hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Kjell Karlsson

Advokat Carl-Magnus Edh

Bilaga till granskningsintyg
Bostadsrättsföreningen Alma i Haga Norra
org.nr. (769633-0864)

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis
 - i. Brf Alma i Haga Norra (2025-02-03),
 - ii. Birger Bostadsutveckling AB (2024-08-16),
 - iii. Birger Projekt nr 69 AB (2024-01-24)
 - iv. Birger Invest nr 69 AB (2023-10-17),
 - v. Birger Projekt nr 71 Ekonomisk Förening (2025-02-03)
- 2 Stadgar (2024-06-25)
- 3 Fastighetsdatautdrag
 - i. Solna Kvinten 1 (2025-02-05)
- 4 Kostnads kalkyl BRF Alma i Haga Norra (2024-10-28)
- 5 Aktieöverlåtelseavtal mellan Birger Invest nr 69 AB och Birger Projekt nr 71 avseende aktier i Birger Projekt nr 69 AB (2024-10-09)
- 6 Fusion för Birger Projekt nr 71 Ekonomisk förening till BRF Alma i Haga Norra (2025-02-03)
- 7 Bygglöv (2023-11-01)
- 8 Totalentreprenadavtal (2024-01-25)
- 9 Produktionstidplan (2025-01-29)
- 10 Intygad byggdelsbeskrivning (2025-02-13)
- 11 Offert långfristig finansiering (2025-02-10)
- 12 Ritningar
 - i. Handlingsförteckning (2024-05-21)
 - ii. Situationsplan (2024-01-31)
 - iii. Planritningar (2024-01-31)
 - iv. Ytuppgifter från arkitekt (2024-01-31)
 - v. Lägenhetsytor (2024-05-30)
- 13 Beräkning taxeringsvärde (odaterad)
 - i. Taxeringsvärde Solna Kvinten 1
 - ii. Värdeområde Solna Kvinten 1
- 14 Lista över tecknade förhandsavtal BRF Alma i Haga Norra (odaterad)
- 15 Driftavtal (2025-02-03 & 2025-02-10)
- 16 Energiberäkning (2024-06-28)
- 17 Underhållsplan (2025-02-03)
- 18 Ansökan om lantmäteriförrättning (2024-05-17)
- 19 Offert fastighetsförsäkring (2025-02-03)

Verifikat

Titel: Ekonomisk Plan Brf Alma

ID: d83ec420-edcf-11ef-8ed0-d1babd317d1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-02-18

Underskrifter

Birger Bostad AB 5590071824
Martin Hildebrandt
Martin.Hildebrandt@birgerbostad.se
Signerat: 2025-02-18 09:23 BankID Martin Hans Hildebrandt

Birger Bostad AB 5590071824
Helena Kyhlstedt
helena.kyhlstedt@birgerbostad.se
Signerat: 2025-02-18 11:35 BankID HELENA KYHLSTEDT

Kjell Karlsson
kjell.karlsson@advokatdelta.se
Signerat: 2025-02-18 13:05 BankID 196103300197, KJELL
KARLSSON

Birger Bostad AB 5590071824
Linus Hellberg
Linus.Hellberg@birgerbostad.se
Signerat: 2025-02-18 09:26 BankID Linus Hellberg

Carl-Magnus Edh
carlmagnus.edh@advokatdelta.se
Signerat: 2025-02-18 12:00 BankID 196301140098, Carl-
Magnus Edh

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2025-02-17 Ekonomisk Plan Brf Alma i Haga Norra.pdf	893.3 kB	f642 c896 903e 4a01 0157 404f 910b 3917 898b 4726 3a3f a4fd 1fed e6b3 b7d9 d50d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-02-18	09:16	Skapat Linnéa Hultgren, Birger Bostad AB 5590071824. IP: 185.40.184.150
2025-02-18	09:23	Signerat Martin Hildebrandt, Birger Bostad AB Genomfört med: BankID av Martin Hans Hildebrandt. IP: 185.40.184.150
2025-02-18	09:26	Signerat Linus Hellberg, Birger Bostad AB Genomfört med: BankID av Linus Hellberg. IP: 195.67.29.43
2025-02-18	11:35	Signerat Helena Kyhlstedt, Birger Bostad AB Genomfört med: BankID av HELENA KYHLSTEDT. IP: 78.73.170.96

Händelser

2025-02-18	12:00	Signerat Carl-Magnus Edh Genomfört med: BankID av Carl-Magnus Edh, 196301140098. IP: 151.236.200.142
2025-02-18	13:05	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.142



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19