

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Hagaterrassen 1

Organisationsnummer: 769631-5055

Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Hagaterrassen 1

Insatser bostäder	93 985 kr/m ² Boarea
Insatser förskola	48 035 kr/m ² Lokalarea
Upplåtelseavgifter förskola	5 728 kr/m ² Lokalarea
Årsavgifter Bostäder	750 kr/m ² Boarea
Årsavgifter Förskola	726 kr/m ² Lokalarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%)	178 kr/m ² Boarea+Förskola
Bostadsrättsföreningens lån	17 811 kr/m ² Boarea+Förskola
Sparande i föreningen	167 kr/m ² Boarea+Förskola
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	101 kWh/m ² Boarea+Lokalarea
Ränta bostadsrättsföreningens lån	3,00 %
Lokaler/Garage i hyresrätt andel av intäkter	32 %

Fastigheten

Kommun: Stockholm
Församling: Sankt Matteus
Fastighetsbeteckning: Stockholm Enzymet 2. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress: Hagaesplanaden 58A, 58B, 60A och 60B
Nina Einhornsgata 1, 3, 3A, 3B, 5, 5A, 7 och 7A
Norra Stationsgatan 72 och 74
Sonja Kovalevskys Gata 2, 4, 4A, 6, 6A, 8 och 8A
Postadress: 113 65 Stockholm
Tomtareal: 3 378 m²

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
1 Trapphus	Last	Officialservitut	0180K-2014-03264.1
2 Bibehållande av gatuanläggning	Last	Officialservitut	0180K-2014-03264.2
3 Belysning och skyltar	Last	Officialservitut	0180K-2014-03264.3
4 Passagesystem	Last	Avtalsservitut	D201500128426:4.1
5 Fasadskylt	Last	Avtalsservitut	D201500128426:3.1
6 Ventilation	Last	Avtalsservitut	D201500128426:2.1
7 Ventilation och el	Förmån	Avtalsservitut	D201500128426:1.1
8 Ventilation	Last	Avtalsservitut	D201500128427:1.1
9 Ventilation och el	Förmån	Avtalsservitut	D201500128427:1.1
10 Ventilation	Last	Avtalsservitut	D201500128428:1.1
11 Ventilation och el	Förmån	Avtalsservitut	D201500128428:1.1
12 Ventilation	Last	Avtalsservitut	D201500128429:1.1
13 Ventilation och el	Förmån	Avtalsservitut	D201500128429:1.1

Kortfattad beskrivning om servituten ovan

- Rätt att nyttja område för trapphus till blivande parkeringsgarage, inkl. hiss, trappor, entredörrar samt dörrar in till garage på respektive våning m.m. Rättigheten är till förmån för Sthlm Vasastaden 1:16 och belastar Sthlm Enzymet 2.
- Rätt att nyttja till gata angränsande byggnadskonstruktioner (Källarväggar m.m.) inom de belastade fastigheterna som stöd för att anlägga, bibehålla, nyttja, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Det åligger ägaren till belastad fastighet att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egen fastighet, så att gatuanläggningen kan bibehållas. Rättigheten är till förmån för Sthlm Vasastaden 1:16, och belastar Sthlm Enzymet 2.
- Rätt att nyttja fasad mot allmän gata för att anlägga, nyttja, underhålla och förnya belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Rättigheten är till förmån för Sthlm Vasastaden 1:16 och belastar Sthlm Enzymet 2.
- 4-5 Rätt att sätta upp, nyttja, bibehålla och underhålla fasadskylt respektive passagesystem samt kabel till kommunikation och elförsörjning till detta. Rättigheten är till förmån för Sthlm Vasastaden 1:16 och belastar Sthlm Enzymet 2.
- 6-13 Förmånen avser rätt för Enzymet 2 att anlägga, nyttja, bibehålla, underhålla och förnya installation samt el för ventilation på fastigheten Vasastaden 1:16. (Blivande garagefastigheten). Lasten avser rätt för Vasastaden 1:16 att erhålla överluft via Enzymet 2:s fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende sopsug med andra fastigheter i området. Överenskommelse om omfattning och fördelning av utförande och drift kommer att fastställas vid en anläggningsförrättning hos lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening. Föreningens kostnader för deltagandet i anläggningen ingår i föreningens driftutbetalningar nedan. Preliminärt andelstal 2/100.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Flerbostadshus
Antal: Två byggnader med 8 trapphus
Våningsantal: 6-12 våningar med underliggande källare/garage
Färdigställandeår: 2018-2019

Bostadshuset är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Boarea (BOA):	13 590,0 m ²
Lokalareal ovan mark (LOA) förskola	1 078,5 m ²
Lokalareal under mark (LOA) förskola	154,0 m ²
Lokalareal (LOA) uthyrningslokaler	1 221,5 m ²
Summa LOA + BOA	16 044,0 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare under alla delar utom lokal i söder.
Bärande stomme:	Bärande väggar av prefabricerad betong, bärande bjälklag av betong.
Fasadmaterial:	Betongelement.
Yttertak:	Sedum, plåt.
Fönster/fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Balkong:	Betongplatta, balkongfront i pinnaräcke.
Uteplats:	Betongplattor.
Terrass:	Betong.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Varmvatten:	Individuell mätning av varmvattenanvändning via undermätare.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning och möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventiler i våtrum och kök. Tilluftsdon i sov- och vardagsrum.
Elinstallation:	Individuell mätning via undermätare.
TV/Tele/IT:	Kollektivt abonnemang för bredband ingår i månadsavgiften. Operatör upphandlas senare. Fiber indraget i huset. Kopparledning inom respektive lägenhet.
El-system	Elcentral med automatsäkringar. Mätare i källaren.
Media	Multimediauttag i hall, sovrum, vardagsrum och kök.
TV/bredband/telefoni	Kabel-TV med basutbud och kollektivt bredband ingår i månadsavgiften. Operatör är under upphandling. Fiber indraget i huset, kopparledning inom respektive lägenhet.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Tvättmaskin och torktumlare i badrum alternativt tvättpelare.
Hiss:	Alla lägenheter nås via hiss.
Entrégolv:	Klinker/Terrazzo
Trapphusgolv:	Klinker/Terrazzo
Trapphusväggar:	Målad betong.
Trappor:	Betong.
Post mm:	Postlådor, namntavla och anslagstavla i entrén. Tidningshållare vid lägenhetsdörr.
Barnvagnsförråd:	Betonggolv, målade väggar.
Cykeförråd:	Platser finns i anslutning till alla trapphus. Varierande antal platser per trapphus.
Sophantering:	Sopsug med nedkast på två ställen på gården. Källsortering finns i bottenplan på huset.
Tvättstuga:	2 gemensamma tvättstugor. En i varje huskropp.
Parkering:	Garage med 72 bilplatser och 10 MC-platser.
Förråd:	Lägenhetsförråd finns i källaren. Storlek anpassat efter lägenhetsstorlek. Alla lägenheter har inte förråd i sitt eget trapphus.
Gemensam terrass:	Belägen på det östra husets tak, färdigställs preliminärt våren 2019. Terrass och gemensamhetslokal nås via hiss och trappa i trapphus 7 eller från trappa i trapphus 6.
Bilpool:	Föreningen är ansluten till en bilpool i området.

Bostadslägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	17
2 RoK	79
3 RoK	51
4 RoK	49
5 RoK	9
Summa	205

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Vitmålat**	
Kök	Ekparkett*	Målat	Vitmålat**	Induktionshäll och inbyggnadsugn. Diskmaskin och mikrovågsugn. Integrerade vitvaror. Kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys.
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin o torktumlare
Wc/dusch (i förekommande fall)	Klinker	Kakel	Vitmålat	
Wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Vitmålat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Vitmålat**	

*) Fabrikslackerad vit matt ekparkett.

**) Vitmålad med synliga skarvar.

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

Återvinning
Cykel, barnvagnar och rullstolar
Undercentral
Städ
Tvättstuga
Elcentral

Dessutom finns gemensam:

Kabel-TV anslutning inklusive bredband till alla bostadslägenheter.
Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren. Dock har inte alla förråd i sitt eget trapphus.

Parkering

Föreningen har i ett eget garage under husen tillgång till 72 st platser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt aktiebolag.

Därtill kommer föreningen ha tillgång till 10 parkeringsplatser i ett intilliggande garage genom ett s.k. parkeringsköp. I och med köpet har föreningen förvärvat rätten för sina medlemmar initialt från driftsättning av garaget, preliminärt från kvartal 2, 2020, att få möjligheten att hyra en olokaliserad plats av Stockholm Stad Parkering till marknadsmässiga villkor. Föreningen är inte avtalspart utan det är medlemmen som tecknar hyresavtal med Stockholms Stad Parkering AB. Vid ev. uppsägning av hyresgästen tillfaller inte parkeringsplatsen automatsikt en medlem i föreningen utan platsen går till en parkeringskö hos Stockholm Stad Parkering. Föreningens medlemmar har emellertid förtur.

2 av platserna i Sthlms stads garage är avsedda för poolbilar. Veidekke Bostad tecknar ett 5-årigt avtal med en bilpoolsleverantör. Veidekke svarar för samtliga fasta kostnader för bilpoolen, under avtalstiden. Bilpoolen vänder sig till föreningens medlemmar och hyresgäster, men också externa som tecknar medlemskap i bilpoolen.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Bostadsrättsförelägg för alla bostadslägenheter omfattas av försäkringen.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2020)

Bostäder	586 944 tkr
Lokaler	77 405 tkr
Garage	12 543 tkr
<hr/>	
Totalt	676 892 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter och förskolelokaler med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats.

Uthyrningslokaler

- 1 80 kvm för uthyrning vid Haga Esplanaden.
- 2 98 kvm för uthyrning vid Sonja Kovalevskys gata.
- 3 99 kvm för uthyrning vid Sonja Kovalevskys gata.
- 4 370 kvm för uthyrning vid Norra Stationsgatan.
- 5 132 kvm för uthyrning vid Norra Stationsgatan.
- 6 62 kvm för uthyrning vid Nina Einhorn's gata.
- 7 98 kvm för uthyrning vid Nina Einhorn's gata.
- 8 98 kvm för uthyrning vid Nina Einhorn's gata.
- 9 99 kvm för uthyrning vid Nina Einhorn's gata.
- 10 84 kvm för uthyrning vid Haga Esplanaden.

Inga hyresavtal är för närvarande tecknade med hyresgäster. Veidekke Bostad AB har ställt ut en 3-årig garanti avseende hyresinbetalning för lokalerna enligt ekonomisk plan.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske etappvis enligt följande:

Trapphus 1	Sonja Kovalevskys Gata 8	2018 september
Trapphus 2	Sonja Kovalevskys Gata 6	2018 augusti-september
Trapphus 3	Sonja Kovalevskys Gata 4	2018 augusti-september
Trapphus 4	Sonja Kovalevskys Gata 2	2018 september
Trapphus 5	Nina Einhorn's Gata 1	2019 februari-mars
Trapphus 6	Nina Einhorn's Gata 3	2019 januari-februari
Trapphus 7	Nina Einhorn's Gata 5	2019 januari-februari
Trapphus 8	Nina Einhorn's Gata 7	2019 mars-april

Förskolelokalens västra del 2019 januari
Förskolelokalens östra del 2019 mars
Butikslokalerna beräknas färdigställas i takt med närmast beläget trapphus.

Vid ekonomiska planens upprättande är färdigställandegraden ca. 70 % av produktionen.

Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	826 853 tkr
Kostnad för entreprenaden	815 419 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	1 642 272 tkr
Avgår momsrestitution för garage och lokaler	34 759 tkr
Summa att finansiera	1 607 513 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

Bokfört värde mark (preliminärt)	828 540 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	778 973 tkr
Summa bokfört värde	1 607 513 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för lokaler/garage och lagfärtskostnad.

Finansiering

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

Insatser	1 336 453 tkr
Upplåtelseavgifter	7 060 tkr
Bottenlån	264 000 tkr
Summa finansiering	1 607 513 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	264 000	3,00	7 920	1 497	9 417	ränta preliminär

Ränta och amortering 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
Ränta*	7 920	7 875	7 830	7 785	7 740	7 695	7 411	7 050
Amortering**	1 497	1 497	1 497	1 497	1 497	1 897	2 404	3 046
Summa utbetalningar	9 417	9 372	9 327	9 282	9 237	9 592	9 815	10 096

*) I ekonomisk plan har höjd lagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2017-12-14: 3 månader: 0,67 %, 2 år: 0,89 % och 5 år: 1,49 %. Genomsnittsränta: 1,02 %

***) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

Avskrivningar 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
Avskrivning byggnad	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828	10 828
Redovisat resultat *	-8 346	-8 326	-8 306	-8 286	-8 265	-7 843	-7 223	-6 456

*) Brf Hagaterrassen 1 kommer i redovisningen att göra avskrivning på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål

2,00%

Uppvärmning	1 188 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, hiss, revision och styrelsearvode	913 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	331 tkr	preliminär
Vatten och avlopp	237 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	1 281 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	159 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler och garage	900 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar inkl basutbud för kabel-TV och bredband*	910 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	5 919 tkr	

*) Här ingår driftutbetalningar för basutbud TV, kollektivt bredband, mätdataöverföring för varmvatten och hushållsel och andra oförbrukade driftutbetalningar.

Driftutbetalningar 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
Uppvärmning *	1 188	1 212	1 236	1 261	1 286	1 312	1 449	1 599
Fast-skötsel och adm.*	913	931	950	969	989	1 008	1 113	1 229
Renhållning och återvinning*	331	337	344	351	358	365	403	445
VA-kostnader*	237	242	247	252	257	262	289	319
Fastighetsel*	1 281	1 306	1 332	1 359	1 386	1 413	1 560	1 722
Försäkringar*	159	162	165	169	172	175	194	214
Fastighets-avgift och -skatt **	900	917	936	955	974	993	1 096	1 587
Övriga utbetalningar*	910	928	946	965	985	1 005	1 109	1 224
Summa driftutbetalningar	5 919	6 035	6 156	6 281	6 407	6 533	7 213	8 339

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder under tiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler, i femton år. Värefter full fastighetsavgift betalas år 16. Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasseloppet, i kalkylen antagen till 2,0 %. Fastighetsskatt för lokaler tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

Inre underhåll av lägenheten.

Hushållsel och varmvatten för bostäder mäts separat och aviseras kvartalsvis i efterskott.

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

Hemförsäkring (Brf Hagaterrassen 1 svarar för medlemmarnas bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen)

Garageplats.

Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning)

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	985 tkr
Summa fondavsättning	985 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond ska ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen nedan ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Fondavsättning 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
Avs dispositionsfond	0	233	470	711	956	805	2 138	2 725
Avs underhållsfond	985	1 005	1 025	1 045	1 066	1 088	1 201	1 326
Summa utbetalningar	985	1 238	1 495	1 756	2 022	1 893	3 339	4 051

Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	7 920 tkr
Amortering	1 497 tkr
Drift	5 919 tkr
Fondavsättning	985 tkr
Summa utbetalningar	16 321 tkr

Första årets inbetalningar

Årsavgifter Bostäder*	750 kr/m ²	10 192 tkr
Årsavgifter Förskola	726 kr/m ²	895 tkr
Hyresinbetalningar		
Lokaler	(2 935 kr/m ²)	3 617 tkr
Garageplatser *	(1 802 kr/pl * mån)	1 557 tkr
MC-platser *	(600 kr/pl * mån)	60 tkr
Summa inbetalningar		16 321 tkr

*) Årsavgiften inkluderar hushållsel, varmvatten och bredband. Vid avisering av årsavgiften per månad debiteras hushållsel och varmvatten enligt faktisk användning kvartalsvis i efterskott. Bredband tas ut med lika belopp för varje lägenhet enligt föreningens stadgar.

*) Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Hyresinbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Lokaler	3 617	3 689	3 763	3 838	3 915	3 993	4 409	4 867
Garageplatser *	1 557	1 588	1 619	1 651	1 684	1 718	2 371	2 618
MC-platser *	60	61	62	64	65	66	73	81
Summa hyresinbetalningar	5 234	5 338	5 444	5 553	5 664	5 777	6 853	7 566

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,00%	1% högre
1	570	748	926
2	586	763	940
3	602	778	954
4	619	794	969
5	636	810	984
6	653	826	999
11	745	912	1 079
16	848	1 007	1 165

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	748	748	748
2	762	763	764
3	777	778	779
4	792	794	795
5	808	810	812
6	823	826	829
11	909	912	915
16	1 002	1 007	1 012

Årsavgiften avser ett vägt medelvärde för bostäder och förskola och ökar med 2 % per år i planens flerårskalkyl, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. räntedökningar.


Gatu- adress	Lgh-nr Bif	Lgh-nummer Skansverket	Lagenhets- storlek	BOA/LDA m ²	Aritidmät	Insett	Uppfästse- avgift** kr	Insett + Uppfästg kr	Ansvgrigt kr/mån	Ansvgrifirman excl. tillägg	Ansvgrifirman varuaveten	Ansvgrifirman kalkylen	Ansvgrifirman fastföreskatt	Ansvgrifirman brottsstat	Ansvgrifirman insvgrift	Ansvgrifirman insvgrift
Sonja Kovalevskys Gata 5	1-2001	2001	3 rok	85,5	Bostad	10 500 000	-	10 500 000	5 104	4 321	324	204	275	0,5747%	0,7877%	0,8156%
	1-2002	2002	3 rok	87,0	Bostad	10 900 000	-	10 900 000	5 174	4 385	328	207	275	0,5831%	0,8156%	0,8156%
	1-2101	2101	2 rok	65,5	Bostad	8 190 000	-	8 190 000	4 043	3 372	267	159	275	0,4486%	0,5726%	0,5726%
	1-2102	2102	2 rok	50,5	Bostad	6 300 000	-	6 300 000	3 427	2 821	198	133	275	0,3751%	0,4774%	0,4774%
	2-1201	1201	4 rok	91,0	Bostad	7 725 000	-	7 725 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1202	1202	2 rok	47,0	Bostad	4 675 000	-	4 675 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%
	2-1203	1203	4 rok	85,0	Bostad	7 425 000	-	7 425 000	5 325	4 519	318	213	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1301	1301	4 rok	81,0	Bostad	7 775 000	-	7 775 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1302	1302	2 rok	47,0	Bostad	4 725 000	-	4 725 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%
	2-1303	1303	4 rok	85,0	Bostad	7 525 000	-	7 525 000	5 325	4 519	318	213	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1401	1401	4 rok	91,0	Bostad	7 875 000	-	7 875 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1402	1402	2 rok	47,0	Bostad	4 825 000	-	4 825 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%
	2-1403	1403	4 rok	89,0	Bostad	7 675 000	-	7 675 000	5 325	4 519	318	213	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%
	2-1501	1501	4 rok	81,0	Bostad	7 575 000	-	7 575 000	4 942	4 126	294	187	275	0,5544%	0,7662%	0,7662%
	2-1502	1502	5 rok	101,0	Bostad	8 850 000	-	8 850 000	6 003	5 128	350	242	275	0,4389%	0,6577%	0,6577%
	2-1601	1601	3 rok	64,0	Bostad	6 250 000	-	6 250 000	3 970	3 387	232	159	275	0,2985%	0,2887%	0,2887%
2-1602	1602	1 rok	34,0	Bostad	3 850 000	-	3 850 000	2 430	1 929	136	91	275	0,2985%	0,2887%	0,2887%	
3-1201	1201	4 rok	83,5	Bostad	7 175 000	-	7 175 000	5 008	4 293	288	203	275	0,5633%	0,5369%	0,5369%	
3-1202	1202	4 rok	89,0	Bostad	7 300 000	-	7 300 000	5 325	4 519	318	213	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%	
3-1203	1203	2 rok	47,0	Bostad	4 475 000	-	4 475 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%	
3-1301	1301	4 rok	91,0	Bostad	7 500 000	-	7 500 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%	
3-1302	1302	2 rok	47,0	Bostad	4 400 000	-	4 400 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%	
3-1303	1303	4 rok	91,0	Bostad	4 525 000	-	4 525 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%	
3-1401	1401	4 rok	89,0	Bostad	7 600 000	-	7 600 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%	
3-1402	1402	2 rok	47,0	Bostad	4 600 000	-	4 600 000	3 156	2 578	181	122	275	0,3489%	0,5355%	0,5355%	
3-1403	1403	4 rok	91,0	Bostad	7 750 000	-	7 750 000	5 421	4 605	324	217	275	0,6192%	0,8156%	0,8156%	
3-1501	1501	5 rok	101,0	Bostad	8 450 000	-	8 450 000	6 003	5 128	350	242	275	0,4389%	0,6577%	0,6577%	
3-1502	1502	4 rok	81,0	Bostad	7 290 000	-	7 290 000	4 942	4 126	294	187	275	0,5544%	0,7662%	0,7662%	
3-1601	1601	4 rok	83,0	Bostad	6 930 000	-	6 930 000	5 008	4 238	288	203	275	0,4389%	0,6577%	0,6577%	
3-1602	1602	1 rok	34,0	Bostad	3 530 000	-	3 530 000	2 430	1 929	136	91	275	0,2985%	0,2887%	0,2887%	
3-1603	1603	3 rok	64,0	Bostad	6 040 000	-	6 040 000	3 970	3 307	232	159	275	0,2985%	0,2887%	0,2887%	
4-1201	1201	3 rok	81,0	Bostad	6 950 000	-	6 950 000	4 853	4 037	288	203	275	0,4389%	0,6577%	0,6577%	
4-1202	1202	4 rok	93,5	Bostad	7 600 000	-	7 600 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5440%	0,5500%	0,5500%	
4-1301	1301	1 rok	30,5	Bostad	3 100 000	-	3 100 000	2 367	1 972	132	83	275	0,2449%	0,2420%	0,2420%	
4-1302	1302	1 rok	34,5	Bostad	3 300 000	-	3 300 000	2 456	1 951	137	88	275	0,2449%	0,2420%	0,2420%	
4-1303	1303	3 rok	81,0	Bostad	6 850 000	-	6 850 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6126%	0,6126%	
4-1304	1304	4 rok	93,5	Bostad	7 680 000	-	7 680 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,5727%	0,5727%	
4-1401	1401	1 rok	30,5	Bostad	3 120 000	-	3 120 000	2 367	1 972	132	88	275	0,2449%	0,2435%	0,2435%	
4-1402	1402	1 rok	34,5	Bostad	3 320 000	-	3 320 000	2 456	1 951	137	92	275	0,2449%	0,2484%	0,2484%	
4-1403	1403	3 rok	81,0	Bostad	6 900 000	-	6 900 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6169%	0,6169%	
4-1404	1404	4 rok	93,5	Bostad	7 800 000	-	7 800 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,5635%	0,5635%	
4-1501	1501	1 rok	30,5	Bostad	3 140 000	-	3 140 000	2 367	1 972	132	88	275	0,2449%	0,2450%	0,2450%	
4-1502	1502	1 rok	34,5	Bostad	3 340 000	-	3 340 000	2 456	1 951	137	92	275	0,2449%	0,2490%	0,2490%	
4-1503	1503	3 rok	81,0	Bostad	6 950 000	-	6 950 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6200%	0,6200%	
4-1504	1504	4 rok	93,5	Bostad	7 900 000	-	7 900 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,5690%	0,5690%	
4-1601	1601	4 rok	93,5	Bostad	3 160 000	-	3 160 000	2 367	1 972	132	88	275	0,2449%	0,2464%	0,2464%	
4-1602	1602	1 rok	34,5	Bostad	3 360 000	-	3 360 000	2 456	1 951	137	92	275	0,2449%	0,2511%	0,2511%	
4-1603	1603	3 rok	81,0	Bostad	6 900 000	-	6 900 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6238%	0,6238%	
4-1604	1604	4 rok	93,5	Bostad	7 000 000	-	7 000 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,5590%	0,5590%	
4-1701	1701	1 rok	30,5	Bostad	3 180 000	-	3 180 000	2 367	1 972	132	88	275	0,2449%	0,2539%	0,2539%	
4-1702	1702	1 rok	34,5	Bostad	3 400 000	-	3 400 000	2 456	1 951	137	92	275	0,2449%	0,2579%	0,2579%	
4-1703	1703	3 rok	81,0	Bostad	6 850 000	-	6 850 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6211%	0,6211%	
4-1704	1704	4 rok	93,5	Bostad	7 300 000	-	7 300 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,5486%	0,5486%	
4-1801	1801	1 rok	30,5	Bostad	3 225 000	-	3 225 000	2 367	1 972	132	88	275	0,2449%	0,2413%	0,2413%	
4-1802	1802	1 rok	34,5	Bostad	3 530 000	-	3 530 000	2 456	1 951	137	92	275	0,2449%	0,2548%	0,2548%	
4-1803	1803	3 rok	81,0	Bostad	7 400 000	-	7 400 000	4 887	4 127	290	195	275	0,4393%	0,6241%	0,6241%	
4-1804	1804	4 rok	93,5	Bostad	8 500 000	-	8 500 000	5 644	4 805	338	227	275	0,5499%	0,6360%	0,6360%	


Särskilda förhållanden

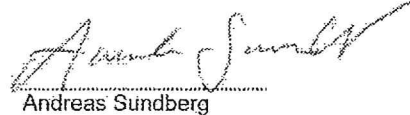
- A Bostadsrättshavare ska betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ska tas ut av bostadsrättshavare (köparen) enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).
- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende köp av andelarna Aursvik Väst, Lansalund Syd, Pavo Nord och Sornia Väst ekonomiska föreningar.
Köpeavtal med föreningarna om köp av fastigheten Stockholm Enzymet 2.
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad avseende uppförande av byggnation.
Överenskommelse om fastställande av Brf Hagaterrassen 1 slutliga anskaffningskostnad.
Avtal med Fortum avseende fjärrvärmeleverans.
Avtal med Ellevio avseende elnät och elhandel.
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel.
Avtal om markskötsel.
Avtal om städning.
Renhållnings- och återvinningsavtal.
VA-abonnemang med Stockholm vatten.
Avtal om ekonomisk förvaltning med Riksbyggen.
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inklusive kollektivt bostadsrättsförfärd för samtliga bostadslägenheter.
Avtal om TV, bredband och telefoni.
Hisservice, jour, larmöverföring och hissbesiktning.
Avtal om måldataöverföring för uppmätt energianvändning för hushållset och varmvatten.
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostadsrätterna.
Parkeringsköp med Stockholm stad.
- C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa andelar i fyra ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till Brf Hagaterrassen 1 till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med ca 268 mkr. Brf Hagaterrassen 1 har i och med det en uppskjuten skatteskuld som för närvarande är 22 % på det ovanstående beloppet. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontrakt mellan Veidekke Bostad AB och Brf Hagaterrassen 1. Denna har i tillämpliga delar även ställts till Swedbank.
- E Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för uppförandet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2017-12-15


Bo Wolwan


Richard Nyberg


Andreas Sundberg