
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGMORA 51
Huddinge kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Högmora 51 under andra kvartalet 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR | 3 |
| Förvärv av fast egendom | 3 |
| Försäkring | 3 |
| Entreprenad | 4 |
| Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt | 4 |
| Taxeringsvärde | 4 |
| 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN | 4 |
| Tomt och läge | 4 |
| Fakta om fastigheten | 4 |
| Gemensamma utrymmen och anordningar | 5 |
| Kortfattad byggnadsbeskrivning | 5 |
| Kortfattad lägenhetsbeskrivning | 5 |
| Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov | 6 |
| 3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD | 7 |
| 4. FINANSIERINGSPLAN | 7 |
| Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan | 7 |
| 5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET | 8 |
| Amorteringar och extra avsättningar | 9 |
| Eventuell ökad belåning | 9 |
| Avskrivningar | 9 |
| Fastighetsavgift från år 16 | 9 |
| Samfällighet/gemensamhetsanläggning/servitut | 9 |
| 6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR | 9 |
| 7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I | 10 |
| 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING | 10 |
| Uppskattade driftskostnader utöver avgift | 11 |
| 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN | 13 |

BILAGA: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Högmora 51 (org: nr 769634-7579) som registrerades 2017-05-11 i Huddinge kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av 17 fastigheter med beteckningarna Huddinge Högmora 3:48-51, 3:69-70, 3:99-107, 3:114-115. Fastigheterna är belägna i förhållande till varandra så att bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 50 bostäder vilka är under uppförande från tredje kvartalet 2020.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av Högmora Bostad AB (org.nr 559096-5116) och DB Högmora P.S AB (org.nr 559104-8706).

Köpeskillingen för aktiebolagen motsvarade summan av bolagens egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljarna. Fastigheterna har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen varefter bolagen kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 32 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 50 bostäder på fastigheterna. Bygglovshandlingar är registrerade hos kommunen och förväntas bli klara under kvartal 2, 2020. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Borohus AB.

I samband med slutbesked för parhusen lämnas bygganmälan för studio- och ateljéhus in (42–50 kvm). Uppförandet av dessa hus är ej bygglovspliktigt utan kräver endast en bygganmälan. Bygganmälan är dock i princip lika innehållsmässigt utförlig som en bygglovsansökan då den måste uppfylla alla de krav som erfordras för ett permanentboende

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från juni månad 2020 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under tredje kvartalet 2021. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

En separat garanti avseende den slutliga kostnaden samt om förvärv av eventuellt osålda bostadsrätter ställs av Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till ca 6 616 000 kr (varav byggnad 5 mkr). Totalt ca 112,4 mkr varav byggnad ca 85 mkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna bebyggs med parhus och studio- ateljéhus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er med motorvärmare.

Tomt och läge

Högmora är ett naturskönt och expansivt område med mycket bra läge i Huddinge kommun mellan Stuvsta och Farsta. Omkringliggande bebyggelse kommer att bestå av liknande bostadshus och villor.

Fastigheterna är strategiskt belägna ca 10 minuters bilresa från både Huddinge och Farsta centrum. Kommunikationsläget är bra med bussar i närheten av fastigheterna. I området finns därmed all tänkbar närservice såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m. I fastigheternas närhet finns skolor, förskolor och idrottsföreningar.

Fakta om fastigheten

| | |
|------------------------|--|
| Fastighetsbeteckningar | Huddinge Högmora 3:48-51, 3:69-70, 3:99-107, 3:114-115 |
| Adresser | Södervägen och Tallmyrvägen, 141 37 Huddinge |

| | |
|--------------------|--|
| Upplåtelseform | Lagfart, äganderätt |
| Planbestämmelser | Detaljplan: 2015-03-23 Akt: 0126K-16044 |
| Tomtareal | Totalt 17 410 kvm enligt FDS utdrag |
| Bostadsyta | 4 730 kvm |
| Bostäder | 50 st |
| Byggnadsutformning | 33 huskroppar i två våningar med bostäder |
| Byggnadsår | 2020–2021 |
| Typkod | 230 (förväntad typkod) |

Gemensamma utrymmen och anordningar

| | |
|-------------------|--|
| Vatten och avlopp | Kommunalt VA genom föreningen |
| Uppvärmning | Parhus: Separata frånluftsvarmepumpar, vattenburen golvvärme. Studio- ateljéhus: Luftvarmepump och direktverkande el |
| El | 3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang |
| Ventilation | Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler |
| Sophantering | Gemensamma utvändiga behållare |
| Utvändig mark | Altaner, gräsmatta, naturmark, grusade gångar |

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|------------------------|---|
| Grundläggning | Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering |
| Stomme och ytterväggar | Träregelstomme mineralullsisolering, stående träpanel |
| Bjälklag | Träbjälklag |
| Yttertak | Takpannor som ytskikt med underliggande takpapp och värmeisolering, papptak på studio- ateljéhus med underliggande värmeisolering |
| Utvändigt | Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt, hängrännor, stuprör, i svart, tryckimpregnerat trägolv på altaner |
| Fönster | Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas |
| Dörrar | Slät entrédörr med glasat parti och släta vita innerdörrar |

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

| | |
|------------------|---|
| Invändiga väggar | Målade |
| Invändiga tak | Målade |
| Golv | Granitkeramik i hall och våtutrymmen, enstavig vitpigmenterad ekparkett i övriga rum |
| Köksinredning | Skåpsinredning från Marbodal. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin (ej hus om 42 kvm), kolfilterfläkt |

| | |
|------------------------|---|
| Badrum, wc, tvättstuga | Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin i studio- och ateljéhus) |
| Media | Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras |
| Övrigt | Garderober |

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2021 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Garanti avseende slutlig kostnad samt om förvärv av ev osålda bostäder ställs av Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 231 425 000 kr.

| Kostnadslag | Belopp |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Köpeskillning fastighet & aktier | 86 300 000 kr |
| Lagfart* | 0 kr |
| Pantbrev* | 0 kr |
| Byggtrepenad | 117 945 000 kr |
| Projektomkostnader ¹⁾ | 26 980 000 kr |
| Summa total anskaffningsutgift | 231 225 000 kr |
| Kassabehållning | 200 000 kr |
| Finansieringsbehov | 231 425 000 kr |

* Ingår i projektomkostnader

1) Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring och garantier, bygglovskostnader och gatuanslutningar

4. FINANSIERINGSPLAN

| Lån och löptid | Belopp | Ränta | Kostnad | Amortering |
|---------------------------|-----------------------|-------|--------------|------------|
| Banklån 1 (3 mån–1 år) | 23 650 000 kr | 1,80% | 425 700 kr | 118 250 kr |
| Banklån 2 (2–3 år) | 17 737 500 kr | 2,00% | 354 750 kr | 88 688 kr |
| Banklån 3 (4–5 år) | 17 737 500 kr | 2,25% | 399 094 kr | 88 688 kr |
| Summa banklån | 59 125 000 kr | | 1 179 544 kr | 295 625 kr |
| Medlemsinsatser | 172 300 000 kr | | | |
| Summa finansiering | 231 425 000 kr | | | |

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert med ca 0,5 % marginal för respektive löptid. Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 538 631 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

| Föreningens resultatprognos | Belopp | Nyckeltal/Notering |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Kapitalkostnader | | |
| Räntenetto | 1 179 544 kr | |
| Avskrivning | 1 370 000 kr | |
| Summa kap-kost. | 2 549 544 kr | |
| Driftskostnader* | | |
| Förvaltning & administration | 100 000 kr | |
| Försäkring | 80 000 kr | |
| Värme | 0 kr | Se vidare pkt. 8 |
| Fastighetsel | 15 000 kr | |
| Vatten/Avlopp | 180 000 kr | |
| Löpande skötsel och snöskottning | 95 000 kr | |
| Sophämtning | 90 000 kr | |
| Media | 0 kr | Se vidare pkt. 8 |
| Övrigt | 30 000 kr | |
| Summa driftskost. | 590 000 kr | 125 kr/kvm |
| Övriga kostnader | | |
| Tomträttsavgäld | 0 kr | Föreningen äger marken |
| Fastighetsavgift/-skatt | 0 kr | Avgiftsfritt 15 år |
| Summa övr. kost. | 0 kr | |
| Totala kostnader | 3 139 544 kr | |
| Föreningens intäkter | | |
| Nettoavgifter bostadsrätter | 2 254 369 kr | 477 kr/kvm |
| Totala intäkter | 2 254 369 kr | |
| Årets resultat | -885 175 kr | (se även kassaflöde nedan) |
| Avsättning till underhållsfond | 189 200 kr | |
| FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET | | |
| Summa intäkter | 2 254 369 kr | |
| Summa kostnader | -3 139 544 kr | |
| Återföring avskrivningar | 1 370 000 kr | |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT | 484 825 kr | 103 kr/kvm |
| Amorteringar | -295 625 kr | |
| Investeringar | 0 kr | Exkl löpande underhåll |
| SUMMA KASSAFLÖDE | 189 200 kr | |
| Ytor | | |
| Bostadsarea | 4 730 kvm | |
| Lokalarea | 0 kvm | Exkl. lager och förråd |
| Totalarea | 4 730 kvm | |

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel och snöröjning på föreningens mark. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 0,5% på sina lån. Från år 6 antas amorteringen att öka till 1% per år vilket framgår av prognosen. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Vid tillfället för den ekonomiska planens upprättande ryms ökningen av amorteringstakten inom räntebufferten.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 40 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 3%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2020 som per byggnad är maximalt 8 349 kr/år

Samfällighet/gemensamhetsanläggning/servitut

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningarna Högmora 12:13 vilka avser väg och VA inom området. Ingen fastställd löpande kostnad finns vid upprättande av ekonomisk plan. Snöskottning ingår i driftskalkylen. Inga servitut finns som inskränker nyttjanderätten.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

| Genomsnittslägenhet år 1 | Totalt | Per kvm |
|---|----------------|-----------|
| Beräknad slutlig kostnad | 231 425 000 kr | 48 927 kr |
| Föreningens grundbelåning | 59 125 000 kr | 12 500 kr |
| Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad | 172 300 000 kr | 36 427 kr |
| Föreningens Driftskostnad | 590 000 kr | 125 kr |
| Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar | 2 254 369 kr | 477 kr |
| Kassaflöde från löpande drift | 484 825 kr | 103 kr |
| Avsättning till underhållsfond | 189 200 kr | 40 kr |

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årtal | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2031 | 2036 |
| Beräknad nettoavgift | 2 254 369 | 2 264 055 | 2 274 053 | 2 284 369 | 2 295 009 | 2 623 620 | 2 651 987 | 3 060 484 |
| Om räntan | | | | | | | | |
| +1% | 2 845 619 | 2 852 349 | 2 859 390 | 2 866 750 | 2 874 434 | 3 200 088 | 3 197 793 | 3 575 626 |
| +2% | 3 436 869 | 3 440 643 | 3 444 728 | 3 449 131 | 3 453 859 | 3 776 557 | 3 743 598 | 4 090 768 |
| -1% | 1 663 119 | 1 675 761 | 1 688 715 | 1 701 988 | 1 715 584 | 2 047 151 | 2 106 182 | 2 545 341 |
| Om inflationen | | | | | | | | |
| 1% | 2 262 161 | 2 272 003 | 2 282 160 | 2 292 638 | 2 303 443 | 2 632 223 | 2 661 485 | 3 074 679 |
| 2% | 2 269 953 | 2 279 951 | 2 290 267 | 2 300 907 | 2 311 878 | 2 640 826 | 2 670 984 | 3 088 874 |
| -1% | 2 246 577 | 2 256 107 | 2 265 946 | 2 276 100 | 2 286 575 | 2 615 017 | 2 642 489 | 3 046 289 |

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

| Lgh-ID | Antal rum | Boyta | Övrig yta | Total yta | Insats | Andels-tal | Månads-avgift |
|--------|------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------|------------|---------------|
| 1 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 2 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 3 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 4 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 5 | 3 rok | 70,0 m ² | 0,0 m ² | 70,0 m ² | 3 400 000 kr | 1,591% | 2 988 kr |
| 6 | 6 rok | 132,0 m ² | 0,0 m ² | 132,0 m ² | 4 550 000 kr | 2,622% | 4 926 kr |
| 7 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 8 | 3 rok | 70,0 m ² | 0,0 m ² | 70,0 m ² | 3 400 000 kr | 1,591% | 2 988 kr |
| 9 | 6 rok | 132,0 m ² | 0,0 m ² | 132,0 m ² | 4 550 000 kr | 2,622% | 4 926 kr |
| 10 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 11 | 3 rok | 70,0 m ² | 0,0 m ² | 70,0 m ² | 3 400 000 kr | 1,591% | 2 988 kr |
| 12 | 6 rok | 132,0 m ² | 0,0 m ² | 132,0 m ² | 4 550 000 kr | 2,622% | 4 926 kr |
| 13 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 14 | 3 rok | 70,0 m ² | 0,0 m ² | 70,0 m ² | 3 400 000 kr | 1,591% | 2 988 kr |
| 15 | 6 rok | 132,0 m ² | 0,0 m ² | 132,0 m ² | 4 550 000 kr | 2,622% | 4 926 kr |
| 16 | 3 rok | 70,0 m ² | 0,0 m ² | 70,0 m ² | 3 400 000 kr | 1,591% | 2 988 kr |
| 17 | 6 rok | 132,0 m ² | 0,0 m ² | 132,0 m ² | 4 550 000 kr | 2,622% | 4 926 kr |
| 18 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 19 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 20 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 21 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 22 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |

| Lgh-ID | Antal rum | Boyta | Övrig yta | Total yta | Insats | Andels-tal | Månads-avgift |
|--------|------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| 23 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 24 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 25 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 26 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 27 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 28 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 29 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 30 | 2 rok | 50,0 m ² | 0,0 m ² | 50,0 m ² | 2 400 000 kr | 1,258% | 2 363 kr |
| 31 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 32 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 33 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 34 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 35 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 36 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 37 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 38 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 39 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 40 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 41 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 42 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 43 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 44 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 45 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 46 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 47 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| 48 | 6 rok | 133,0 m ² | 0,0 m ² | 133,0 m ² | 4 650 000 kr | 2,639% | 4 958 kr |
| 49 | 4-5 rok | 72,0 m ² | 45,0 m ² | 117,0 m ² | 3 950 000 kr | 2,373% | 4 458 kr |
| 50 | 1 rok+loft | 25,0 m ² | 17,0 m ² | 42,0 m ² | 1 495 000 kr | 1,125% | 2 113 kr |
| | | 4 020 m² | 710 m² | 4 730 m² | 172 300 000 kr | 100,0% | 187 864 kr |

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna. Sophantering förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/ hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin egen energikalkyl.

| Uppskattad årskostnad genomsnittslägenhet | Värme | Hushållsel | Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr |
|--|---------------|-------------------|---|
| 42 kvm | 6 – 7 000 kr | 5 – 7 000 kr | 1 000 kr |
| 50 kvm | 6 – 8 000 kr | 6 – 8 000 kr | 1 200 kr |
| 70 kvm | 7 – 9 000 kr | 7 – 9 000 kr | 1 350 kr |
| 117 kvm | 8 – 10 000 kr | 8 – 10 000 kr | 1 500 kr |
| 133 kvm | 9 – 11 000 kr | 9 – 11 000 kr | 1 700 kr |

Kostnad för tv/bredband/telefoni bedöms schablonmässigt till 600 kr per månad (ej inräknad ovan) för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Kostnaden kan bli högre eller lägre beroende på valt abonnemang.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Resultat och likviditetsprognos

| Resultatprognos | 1 2021 | 2 2022 | 3 2023 | 4 2024 | 5 2025 | 6 2026 | 11 2031 | 16 2036 |
|---------------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nyckeltal år 1 | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 477 kr/m ² | 2 264 055 | 2 274 053 | 2 284 369 | 2 295 009 | 2 623 620 | 2 651 987 | 3 060 484 |
| Hysesintäkter bostäder | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 477 kr/m² | 2 264 055 | 2 274 053 | 2 284 369 | 2 295 009 | 2 623 620 | 2 651 987 | 3 060 484 |
| Drift och underhåll | 125 kr/m ² | 601 800 | 613 836 | 626 113 | 638 635 | 651 408 | 719 207 | 794 062 |
| Övriga externa kostnader | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 370 810 |
| Avskrivningar | 290 kr/m ² | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 |
| Räntenetto | 249 kr/m ² | 1 179 544 | 1 167 748 | 1 161 851 | 1 155 953 | 1 150 055 | 1 088 882 | 1 027 709 |
| Summa kostnader | 664 kr/m² | 3 145 446 | 3 151 584 | 3 157 963 | 3 164 588 | 3 171 463 | 3 178 089 | 3 562 581 |
| Årets resultat | -187 kr/m² | -881 391 | -877 531 | -873 594 | -869 579 | -547 843 | -526 102 | -502 097 |
| Avsättning underhållsfond | 40 kr/m ² | 192 984 | 196 844 | 200 781 | 204 796 | 208 892 | 230 634 | 254 638 |

LIKVIDITETSPROGNOS

| | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Summa intäkter | 2 254 369 | 2 264 055 | 2 274 053 | 2 284 369 | 2 295 009 | 2 623 620 | 2 651 987 | 3 060 484 |
| Summa kostnader | -3 139 544 | -3 145 446 | -3 151 584 | -3 157 963 | -3 164 588 | -3 171 463 | -3 178 089 | -3 562 581 |
| Aterföring avskrivning | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 | 1 370 000 |
| Kassaflöde från löpande drift | 103 kr/m² | 484 825 | 492 469 | 496 406 | 500 421 | 822 157 | 843 898 | 867 903 |
| Amorteringar | -295 625 | -295 625 | -295 625 | -295 625 | -295 625 | -613 265 | -613 265 | -613 265 |
| Summa kassaflöde | 189 200 | 192 984 | 196 844 | 200 781 | 204 796 | 208 892 | 230 634 | 254 639 |
| Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital | 189 200 | 382 184 | 579 028 | 779 808 | 984 604 | 1 193 496 | 2 302 321 | 3 526 554 |
| Ack. avsättningar och amorteringar | 484 825 | 973 434 | 1 465 903 | 1 962 308 | 2 462 729 | 2 967 246 | 7 142 394 | 11 432 949 |

Kalkylförsättningar

| | | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna) | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² | 4 730 m ² |
| Lokalarea exkl. förråd och lager | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Ränteantagande grundbeläning | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Inflationsantagande | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme, samt i förekommande fall kostnad för bredband och samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningssprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, juni - 2020

Brf Högmora 51

Magnus Ekvall

.....
Digital signering

Sandra Brunberg

.....
Digital signering

Göran Colebring

.....
Digital signering

Följande handlingar har undertecknats den 23 juni 2020



200618. Ekonomisk plan för Brf Högmora
51.pdf
(336071 byte)
SHA-512: dfae397597d1358a6799e8de146d4af339a12
fca6272bcb4f1919f80f5af0ff2748d11f1233832addb
6aa78deef93d93769da79b586eda70e550dd2223a34c3

Handlingarna är undertecknade av

2020-06-23 07:23:58 (CET)



Jan Åke Magnus Ekvall

magnus@innovationproperties.se
81.224.124.202
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-06-23 08:38:50 (CET)



Sandra Brunberg

sandra@innovationproperties.se
95.202.36.70
Undertecknat med Touch

2020-06-23 09:42:31 (CET)



Göran Colebring

goran.colebring@nybyggarna.eu
5.44.200.162
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



200618 Ekonomisk plan för Brf Högmora 51

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4553223660a3b3e97104cae5656508836a9f0473cf53c52bc2170834f97af0e8f1b2e826e6b2e38a11d0d1143289b52e76c5be7a93abe62cd7ab3619263de122



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Högmora 51*, organisationsnummer 769634-7579, digitalt signerad 2020-06-23 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-06-23

Claes Mörk
Jur.kand.

Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglovsansökningshandlingar
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-04-13, 2017-06-09 samt tilläggsavtal 2020-05-27, samt reverser
Transportköp, 2018/-04-19, 2017-06-09, 2017-06-30
Totalentreprenadavtal, Borohus AB, 2020-05-27
Bankoffert Danske Bank, 2019-12-09 samt SEB 2020-05-28
Underlag kostnader avfall samt energiberäkning
Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2019-12-02
Garanti och utfästelse, Innovation Properties AB samt Borohus AB, 2020-06-05

Följande handlingar har undertecknats den 23 juni 2020



Ek.plan Högmora 51 för signering.pdf
(897338 byte)
SHA-512: acfaae376a73148ca1cc511454e30d4d254b8
c947f99d2b6fd4732b0751dea583f4f70433d1fb401610
b33006fea7926c37cd50391064b0ac39cb2a38763b0c

Handlingarna är undertecknade av

2020-06-23 17:19:09 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se
46.230.214.86
+46704193645
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-06-23 16:19:50 (CET)



Alf Georg Bertil Larsson

alf.larsson@slp-byggkonsult.se
81.231.93.7
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ek plan Högmora 51 för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

36c25bd2fa63bb09d9e969a6b3c4fcb43cdec62c25db754201846dc7ddf99461ea26fdd44d27db6af8be2520fe5f88588785358baafab045bd038e5fcea887a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.