

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF HÖGMORA BJÖRKEN

Org. nr. 769640-2507

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	4
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenhetsbeskrivning	5
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högmora Björken, org. nr. 769640-2507, med säte i Huddinge kommun registrerades hos Bolagsverket 2021-08-09. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under 2022 uppföra 13 parhus på föreningens fastigheter i Högmora. Föreningen kommer bestå av 26 st bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4 082 m².

Föreningen kan komma att innefatta fler bostadsrätter då man har för avsikt att ansöka om byggnation av ytterligare ett studiohus per fastighet. Om föreningen får godkänt för en sådan byggnation kommer man att upptaga nya lån med samma belåningsgrad per kvadratmeter som för övriga bostadsrätter i denna plan.

Vid upptagande av nya lån kommer ekonomiska planen revideras men årsavgifterna upptagna i denna plan kommer vara oförändrade.

Upplåtelse av bostadsrätterna startade under mars 2022 och inflyttningen sker i början av 2023. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

MAWEJ HM GROUP AB, org. nr. 559324-7827, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen det årliga tillskott som tas upp i den ekonomiska planen

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Denna ekonomiska plan ersätter föreningens tidigare plan som registrerades hos bolagsverket 2022-03-08.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Huddinge Högmora 2:19, 2:44-2:48 samt 2:57-2:63
Adress:	Stomnätsvägen 1-4, 7,11, 15-19, 22 Södervägen 17A-D, 19 samt Mätvägen 7, 13, 15, 17
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	13 630 kvm
Lägenhetsarea:	4 082
Antal lägenheter:	26 st
Byggnadsår:	2022
GA:	Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheterna
Detaljplan:	Högmora del område ii 2015-03-23 Akt 0126K-16044
Status Projekt:	Bygglov beviljat

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trästomme
Mellanbjälklag:	Träbjälklag
Ytterväggar:	Träfasad
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	3-glas fönster i trä med aluminiumram
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Enskild mätare
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	Två parkering per bostadsrätt
Avfall:	Varje hushåll har eget sopkärl

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Målade gipstak
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita släta
Foder och lister:	Vita släta
Golv:	Vitlaserad enstavsparkett
Förvaring:	Placeras enligt bofaktablad
KÖK:	Kökssnickerier lackade i grå alt vit nyans Bänkskiva och stänkskydd i svart granit Spis med induktionshäll, fläkt, diksmaskin, kyl, frys och micro. Samtliga vitvaror från Siemens eller likvärdigt. Spotlights i tak
Badrum nedre plan:	Väggar och golv i keramiska plattor och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysning. Vägghängd toalett och dusch med väggar i klarglas
Badrum övre plan:	Väggar och golv i keramiska plattor och spotlights i tak. Tvättställ i kommod, spegel med belysning. Golvstående toalett, högsåp till förvaring samt badkar.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2021 – 2023, beräknats till 75 634 000 kr, varav 22 620 000 kr avser mark och 53 014 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typ kod 230.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde Fastigheterna Huddinge Högmora 2:19, 2:44-2:48 samt 2:57-2:63 . Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	124 546 208
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	68 250 000
Lagfart & Pantbrev	996 792
Summa	193 793 000 kr
Dispositionsfond	50 000
Summa	193 843 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 57 200 000 kr

**Entreprenadform: Delad entreprenad

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	46 943 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	136 400 000
Upplåtelseavgifter	10 500 000
Summa	193 843 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat på någon amortering under år 1-5, därefter sker amorteringen enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 4,5 %, eventuellt överskott mellan beräknad ränta och den faktiska ränta som föreningen får beräknas gå till amortering.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 682 500 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 4,5 %	2 112 435
-----------------------------------	-----------

Driftskostnader*	265 000
-------------------------	----------------

Löpande underhåll	50 000
Ekonomisk förvaltning	55 000
Revisor	25 000
Försäkring	70 000
Renhållning	50 000
Övrigt	15 000

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	163 280
--	---------

Summa kostnader	2 540 715 kr
------------------------	---------------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Driftkostnaderna bygger på att medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	2 025 715
-----------------------	-----------

Tillskott utvecklare	515 000
----------------------	---------

Summa intäkter	2 540 715 kr
-----------------------	---------------------

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
2	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
3	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
4	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
5	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
6	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
7	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
8	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
9	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
10	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
11	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
12	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
13	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
14	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
15	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
16	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
17	157,0	3,8462%	6 400 000	500 000	6 900 000	77 912	6 493
18	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
19	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
20	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
21	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
22	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
23	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
24	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
25	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
26	157,0	3,8462%	5 200 000	400 000	5 600 000	77 912	6 493
26	4 082	100,00%	136 400 000	10 500 000	146 900 000	2 025 715	168 810

Kostnaden för värme, hushållsel, tv-bredband, VA och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad värmekostnad är 85 kr/kvm

Uppskattad elkostnad 60 kr/kvm

Uppskattad hemförsäkringskostnad 42 kr/kvm

Uppskattad vattenkostnad 47 kr/kvm

Uppskattad bredbandskostnad 30kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats/upplåtelse i snitt per m ²	35 987 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	65 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	496 kr
Anskaffningskostnad per m ²	47 475 kr
Föreningslån per m ²	11 500 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	167 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställt och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGMORA BJÖRKEN

Huddinge den

Bostadsrättsföreningen Högmora Björken

Benjamin Toofani

Ashur Ibrahim

Magnus De Verdier

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	2 112 435	2 112 435	2 112 435	2 112 435	2 112 435	2 100 074	2 087 544	2 074 843	2 061 968	2 048 917	2 035 688	1 966 782
Avskrivningar	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	265 000	270 300	275 706	281 220	286 845	292 581	298 433	304 402	310 490	316 700	323 034	356 655
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153 163
Intäkter exkl årsavgifter												
Tillskott utvecklare	515 000	571 000	571 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyra parkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	163 280	166 546	169 877	173 274	176 740	180 274	183 880	187 557	191 309	195 135	199 037	219 753
Amortering	-	-	-	-	-	274 693	278 446	282 250	286 106	290 015	293 978	314 617
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 025 715	1 978 281	1 987 018	2 566 929	2 576 019	2 847 622	2 848 302	2 849 052	2 849 872	2 850 767	2 851 737	3 010 971
Årsavgift kr/kvm/år	496	485	487	629	631	698	698	698	698	698	699	738
Bokfört resultat	- 519 220	- 515 954	- 512 623	- 509 226	- 505 760	- 227 533	- 220 175	- 212 693	- 205 085	- 197 350	- 189 485	- 462 747
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 025 715	1 978 281	1 987 018	2 566 929	2 576 019	2 847 622	2 848 302	2 849 052	2 849 872	2 850 767	2 851 737	3 010 971
Kassaflöde												
Intäkter	2 540 715	2 549 281	2 558 018	2 566 929	2 576 019	2 847 622	2 848 302	2 849 052	2 849 872	2 850 767	2 851 737	3 010 971
Kostnader	- 3 059 935	- 3 065 235	- 3 070 641	- 3 076 155	- 3 081 780	- 3 075 155	- 3 068 477	- 3 061 744	- 3 054 957	- 3 048 117	- 3 041 222	- 3 159 100
Återinförda avskrivningar	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500	682 500
Kassaflöde för löpande drift	163 280	166 546	169 877	173 274	176 740	454 967	462 325	469 807	477 415	485 150	493 015	534 371
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 274 693	- 278 446	- 282 250	- 286 106	- 290 015	- 293 978	- 314 617
Summa kassaflöde	163 280	166 546	169 877	173 274	176 740	180 274	183 880	187 557	191 309	195 135	199 037	219 753
Accumulerat kassaflöde	163 280	329 826	499 702	672 976	849 716	1 029 990	1 213 870	1 401 427	1 592 736	1 787 870	1 986 908	3 043 422
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	43 273 000	44 138 460	45 021 229	45 921 654	46 840 087	47 776 889	48 732 426	49 707 075	50 701 216	51 715 241	52 749 546	58 239 761
Föreningslån	46 943 000	46 943 000	46 943 000	46 943 000	46 943 000	46 668 307	46 389 862	46 107 612	45 821 505	45 531 490	45 237 512	43 706 265

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 682 500 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	496	485	487	629	631	698	698	698	698	698	699	738
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	496	600	602	744	746	812	811	811	810	810	809	845
2. Dagens räntenivå +2%	424	641	642	782	783	846	844	841	838	835	832	854
1. Dagens räntenivå - 1%	496	370	372	514	516	583	584	585	586	587	588	631
2. Dagens räntenivå - 2%	496	255	257	399	401	469	470	472	474	475	477	523
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	496	486	489	632	636	703	705	706	708	710	712	766
2. Dagens inflationsnivå +2%	496	487	491	636	640	709	712	716	719	722	726	798
3. Dagens inflationsnivå +3%	496	488	493	639	645	716	720	725	730	736	742	835
1. Dagens inflationsnivå -1%	496	484	485	626	627	692	691	690	689	688	687	713
2. Dagens inflationsnivå -2%	496	483	483	622	622	687	685	682	680	678	676	692

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Högmora Björken


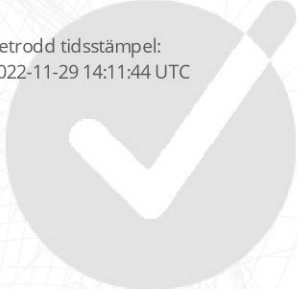




Unikt dokument-id:

436b121d-ba15-4ab0-8422-74982f71c114

Dokumentets fingeravtryck:

3be4764d90a220e1d8a3847de3ea27277b08cefa598868c544db42628758a87d9ea6f1b55ddd16ce674
f3449e259342cbd04615027386b8b6c69cd1d7a3cb9fc

Undertecknare

 <p>Ashur Ibrahim E-post: ashur@abprop.se Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 83.185.37.69 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-29 14:11:44 UTC</p>
 <p>Magnus De Verdier E-post: magnus.de.verdier@toofab.se Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 94.234.114.22 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-29 17:38:15 UTC</p>
 <p>Benjamin Toofani E-post: benjamin.toofani@toofab.se Enhet: Microsoft Edge 107.0.1418.56 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 188.149.196.166 IP Plats: Lidingoe, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-11-30 11:35:47 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-30 11:35:47 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Högmora Björken med organisationsnummer 769640-2507. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 26 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Högmora Björken, daterad 2022-11-30.
- Stadgar för Brf Högmora Björken, registrerade hos Bolagsverket 2021-09-15.
- Registreringsbevis för Brf Högmora Björken, daterat 2022-11-16.
- FDS-utdrag för Huddinge Högmora 2:19, 2:44-2:48, 2:57-2:63, daterade 2021-08-29.
- Startbesked avseende Huddinge Högmora 2:19, 2:44-2:48, 2:57-2:63, olika dateringar.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-09-01.
- Avtal och offerter gällande markarbeten, bottenplattor, materialsats, el, VVS, invändiga arbeten samt montering, olika dateringar.
- Offert finansiering, daterad 2022-11-17.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2022-11-28.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Kartor, odaterade.
- Mäklarstatistik för Huddinges kommun, daterad 2022-11-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriگا att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Högmore Björken 221202

Unikt dokument-id:

e33e22d2-58da-46bc-940f-a46af687b2fa

Dokumentets fingeravtryck:

a6ae6741c7c6aea2f55936eb21cdbe8bab1ce456ebdad7ee93bf04f7abede12b30c88007ce35d1c498a3
9c8c1babdd7fa174411c4e733855ef34f09df10593a4

Undertecknare



Daniel Karlsson

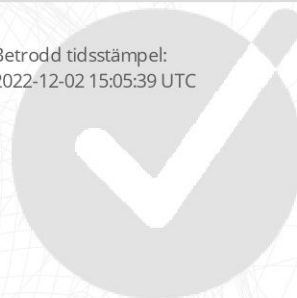
E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Chrome 107.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-02 15:05:39 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 94.245.54.23

IP Plats: Gunnebo, Kalmar, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-02 20:33:52 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-02 20:33:52 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.