Registrerades av Bolagsverket
2020-01-15 07:12
R21955/20

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGMORA 45

Huddinge kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Högmora 45 under fjärde kvartalet 2019.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
Förvärv av fast egendom 3
Entreprenad 4
Försäkring 4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt 4
Taxeringsvärde 5
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 5
Tomt och läge 5
Fakta om fastigheten 5
Gemensamma utrymmen och anordningar 6
Kortfattad byggnadsbeskrivning 6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning 6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov 7
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD 8
4. FINANSIERINGSPLAN 8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan 8
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET 9
Amorteringar och extra avsättningar 10
Eventuell ökad belåning 10
Avskrivningar 10
Fastighetsavgift från år 16 10
Samfällighet och gemensamhetsanläggning 10
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I 11
7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR 11
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING 12
Tillägg för mediakostnad utöver avgift 13
Uppskattade driftskostnader utöver avgift 13
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 14

Bilaga: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Högmora 45 (org: nr 769633-8891) som registrerades 2017-02-08 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.

Denna ekonomiska plan ersätter innevarande ekonomiska plan registrerad hos Bolagsverket 2019-05-08. Anledningen till nyupprättandet av ekonomisk plan är byggnation av ytterligare sex bostäder inom föreningen. Insatser och avgifter för bostäderna är desamma i båda planerna. Föreningens belåningsgrad per kvm har inte ändrats.

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 de fastigheterna Huddinge Högmora 3:52, 3:53, 3:58, 3:59, 3:60, 3:73, 3:74, 3:75, 3:76, 3:77, 3:82, 3:83, 3:84, 3:85, 3:86 och 3:66 (under delning). Fastigheterna ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 51 bostäder vilka är under uppförande från första kvartalet 2019.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheterna under 2017 genom förvärv av Högmora Bostad 45 AB (tidigare RSY Högmora 1 AB, org.nr 559094–3386) som ägdes av Boro Innovation Holding 1 AB (org.nr 559034–9006) samt under 2019 via förvärv av Boro Innovation Högmora 3:66 AB (org.nr 559222–5626) som ägdes av Boro Innovation Holding 3 AB (org.nr 559099-5006).

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

Aktiebolagen ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheterna har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen vartefter 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. För 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 30 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latenta skatten aldrig aktualiseras.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 51 bostäder på fastigheterna. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Borohus AB.

I samband med startbesked för parhusen lämnas bygganmälan för studiohusen in. Uppförandet av studiohus 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

Försäkring

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

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt har skett från maj 2019. Färdigställande och inflyttning bedöms ske i etapper med start under andra kvartalet 2020. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Vardera bostad kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och/eller Borohus AB för fastställd insats enligt ekonomisk plan för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostäder blir sålda.

Fastigheten Huddinge Högmora 3:66 undergår, vid upprättande av den ekonomiska planen, fastighetsdelning till två fastigheter. Bygglov för sex bostäder (nr 46–51) bedöms registreras under första kvartalet 2020. Byggloven kommer att överensstämma med detaljplan och tidigare godkända bygglov. Överlåtelse av bostäderna sker först efter godkänt bygglov.

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 6 245 000 kr (varav byggnad 4,629 mkr och mark 1,616 mkr). Totalt ca 106,17 mkr varav byggnad ca 78,7 mkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Vardera fastigheten ska bebyggas med ett parhus i ett- till två plan samt ett studiohus/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 3:52, 3:53, 3:58, 3:59, 3:60, 3:73, 3:74, 3:75, 3:76, 3:77, 3:82, 3:83, 3:84, 3:85, 3:86, 3:66 (under delning)
Adresser	Södervägen, Skogskärrsvägen och Solgränd (nr ej fastställda), 141 37 Huddinge
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2015-03-23
	Akt: 0126K-16044
Gemensamhetsanläggning	Ej fastställt
Servitut	Det finns inga servitut som inskränker nyttjanderätten

	av fastigheterna.
Tomtareal	Totalt 18 263 kvm
Bostadsyta	4 091 kvm (boa+bia, total yta för bostäderna)
Bostäder	51 st
Byggnadsutformning	34 huskroppar i en- till två våningar med bostäder
Byggnadsår	2019–2020
Typkod	230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen
Uppvärmning	Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme. Studiohus: Luftvärmepump och direktverkande el
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Utvändiga gemensamma behållare
Utvändig mark	Gräsmatta, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme mineralullsisolering, vitmålad träpanel
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Takpannor som ytskikt med underliggande takpapp och värmeisolering. Papptak på studiohuset med underliggande värmeisolering
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt, hängrännor, stuprör, i vitt och grått, tryckimpregnerat trägolv på altaner
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas
Dörrar	Slät grå 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 33 kvm), kolfilterfläkt
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin TM/TT placerad i kök i hus om 33-42 kvm)
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras
Övrigt	Garderober

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2019–2020 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. Inredningsdetaljer enligt denna ekonomiska plan kan ändras utifrån önskemål från framtida förvärvare.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Samtliga bostäder kommer att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och/eller Borohus AB för fastställd insats enligt ekonomisk plan för att därefter överlåtas på slutkunden.

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 199 082 500 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	77 200 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	98 527 500 kr
Projektomkostnader [1)]	23 155 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	**198 882 500 kr**
Kassabehållning	200 000 kr
Finansieringsbehov	**199 082 500 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 (3mån-1 år)	20 455 000 kr	1,70%	347 735 kr	153 413 kr
Banklån 2 (2-3 år)	15 341 250 kr	1,85%	283 813 kr	115 059 kr
Banklån 3 (4-5 år)	15 341 250 kr	2,25%	345 178 kr	115 059 kr
Summa banklån	51 137 500 kr		976 726 kr	383 531 kr
Medlemsinsatser	147 945 000 kr			
Summa finansiering	**199 082 500 kr**			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert med 0,5–0,75 % 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: 2 930 179 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	976 726 kr	
Avskrivning	1 200 000 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	**2 176 726 kr**	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	100 000 kr	
Försäkring	75 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	12 000 kr	
V/A	175 000 kr	
Löpande skötsel och reparationer	60 000 kr	
Sophämtning	75 000 kr	Gemensam per fastighet
Media	0 kr	Se vidare pkt. 8
Övrigt	26 500 kr	
Summa driftskost.	**523 500 kr**	**128 kr/kvm**
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	**0 kr**	
Totala kostnader	**2 700 226 kr**	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	2 047 398 kr	500 kr/kvm
Totala intäkter	**2 047 398 kr**	
Årets resultat	**-652 829 kr**	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	163 640 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 047 398 kr	
Summa kostnader	-2 700 226 kr	
Återföring avskrivningar	1 200 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	**547 171 kr**	**134 kr/kvm**
Amorteringar	-383 531 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	**163 640 kr**	

Ytor		
Bostadsarea (boa+bia, total yta)	4 091 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	4 091 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 0,75% 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.

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 30 kr/mån för en genomsnittsbostad om 80 kvm (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 och gemensamhetsanläggning

Vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen är samfällighetsutredning ej verkställd och några planer att upprätta en samfällighet finns inte enligt de uppgifter styrelsen har. Ifall det i framtiden uppkommer någon kostnad förknippad med detta kommer denna att vidaredebiteras vardera lägenhetsinnehavaren direkt och ej belasta avgiften i föreningen.

6. 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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	2 047 398	2 053 815	2 060 507	2 067 480	2 074 738	2 194 791	2 226 381	2 603 290
Om räntan								
+1%	2 558 773	2 561 355	2 564 211	2 567 349	2 570 772	2 686 989	2 693 778	3 045 885
+2%	3 070 148	3 068 894	3 067 916	3 067 218	3 066 806	3 179 188	3 161 175	3 488 480
-1%	1 536 023	1 546 275	1 556 803	1 567 611	1 578 704	1 702 592	1 758 985	2 160 695
Om inflationen								
1%	2 054 269	2 060 824	2 067 656	2 074 772	2 082 176	2 202 377	2 234 758	2 615 909
2%	2 061 140	2 067 833	2 074 805	2 082 064	2 089 614	2 209 964	2 243 134	2 628 528
-1%	2 040 526	2 046 806	2 053 358	2 060 188	2 067 300	2 187 204	2 218 005	2 590 671

7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 80 kvm år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	199 082 500 kr	48 665 kr
Föreningens grundbelåning	51 137 500 kr	12 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	147 945 000 kr	36 164 kr
Föreningens Driftskostnad	523 500 kr	128 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	2 047 398 kr	500 kr
Kassaflöde från löpande drift	547 171 kr	134 kr
Avsättning till underhållsfond	163 640	40 kr

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	Andelstal	Månads-avgift	Ca tillägg Media/mån
1	2 rok	35,0 m²	7,0 m²	42 m²	1 995 000 kr	1,264%	2 157 kr	190 kr
2	2 rok	35,0 m²	7,0 m²	42 m²	1 995 000 kr	1,264%	2 157 kr	190 kr
3	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
4	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
5	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
6	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
7	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
8	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
9	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
10	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
11	2 rok	35,0 m²	7,0 m²	42 m²	1 995 000 kr	1,264%	2 157 kr	190 kr
12	2 rok	35,0 m²	7,0 m²	42 m²	1 995 000 kr	1,264%	2 157 kr	190 kr
13	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
14	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
15	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
16	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
17	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
18	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
19	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
20	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
21	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
22	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
23	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
24	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
25	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
26	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
27	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
28	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
29	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
30	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
31	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
32	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
33	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
34	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
35	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
36	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
37	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
38	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
39	2 rok + loft	35,0 m²	7,0 m²	42 m²	1 995 000 kr	1,264%	2 157 kr	190 kr
40	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
41	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
42	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
43	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
44	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
45	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
46	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133,0 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
47	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72,0 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
48	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33,0 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
49	3 rok	72,0 m²	0,0 m²	72,0 m²	2 995 000 kr	1,811%	3 090 kr	190 kr
50	5 rok	133,0 m²	0,0 m²	133,0 m²	3 995 000 kr	2,923%	4 987 kr	190 kr
51	1 rok + loft	20,0 m²	13,0 m²	33,0 m²	1 595 000 kr	1,100%	1 877 kr	190 kr
		3 900,0 m²	**191,0 m²**	**4 091 m²**	**147 945 000 kr**	**100,000%**	**170 616 kr**	**9 690 kr**

Tillägg för mediakostnad utöver avgift

Samtliga bostäder förbereds för tv/bredband/telefoni genom fiber. Föreningen planerar att teckna kollektivt avtal för samtliga medlemmar via Comhem eller Telia. Månadskostnaden beräknas till ca 190 kr och kommer då debiteras av föreningen utöver ordinarie månadsavgift.

För det fall ett kollektivt avtal inte ingås av föreningen blir det upp till varje medlem att själva beställa önskat medieutbud. Någon avgift för detta debiteras då inte genom föreningen. Uppskattad månadskostnad är i så fall ca 600 kr/mån.

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. Sophanteringen 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. För beräkning av energikostnader (värme och hushållsel) används Energimyndighetens energikalkyl för hushåll om fyra personer i bostäder om 133 kvm, 3 personer i bostäder om 72 kvm och 2 personer i bostäder om 33–42 kvm. 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 energikalkyl.

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

Genomsnittslägenhet	33-42 kvm	72 kvm	133 kvm
Uppskattad årskostnad värme	5 – 7 000 kr	6 - 8 000 kr	8 - 10 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	5 – 7 000 kr	6 - 8 000 kr	8 - 10 000 kr
Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	**1 000 kr**	**1 166 kr**	**1 500 kr**

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgifter	500 kr/m²	2 047 398	2 053 815	2 060 507	2 067 480	2 074 738	2 194 791	2 226 381	2 603 290
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	500 kr/m²	2 047 398	2 053 815	2 060 507	2 067 480	2 074 738	2 194 791	2 226 381	2 603 290
Drift och underhåll	128 kr/m²	523 500	533 970	544 649	555 542	566 653	577 986	638 144	704 562
Övriga externa kostnader	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	337 100
Avskrivningar	293 kr/m²	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Räntenetto	239 kr/m²	976 726	969 401	962 075	954 750	947 424	940 099	892 728	845 357
Summa kostnader	660 kr/m²	2 700 226	2 703 371	2 706 725	2 710 292	2 714 078	2 718 085	2 730 871	3 087 018
Årets resultat	-160 kr/m²	**-652 829**	**-649 556**	**-646 218**	**-642 813**	**-639 340**	**-523 294**	**-504 490**	**-483 728**
Avsättning underhållsfond	40 kr/m²	163 640	166 913	170 251	173 656	177 129	180 672	199 476	220 238
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	500 kr/m²	2 047 398	2 053 815	2 060 507	2 067 480	2 074 738	2 194 791	2 226 381	2 603 290
Summa kostnader	-660 kr/m²	-2 700 226	-2 703 371	-2 706 725	-2 710 292	-2 714 078	-2 718 085	-2 730 871	-3 087 018
Återföring avskrivning	293 kr/m²	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Kassaflöde från löpande drift	134 kr/m²	547 171	550 444	553 782	557 187	560 660	676 706	695 510	716 272
Amorteringar	-94 kr/m²	-383 531	-383 531	-383 531	-383 531	-383 531	-496 034	-496 034	-496 034
Summa kassaflöde	40 kr/m²	**163 640**	**166 913**	**170 251**	**173 656**	**177 129**	**180 672**	**199 476**	**220 239**
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m²	163 640	330 553	500 804	674 460	851 589	1 032 261	1 991 289	3 050 134
Ack. avsättningar och amorteringar	134 kr/m²	547 171	1 097 615	1 651 398	2 208 585	2 769 245	3 333 448	6 772 645	10 311 658
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)		4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²	4 091 m²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Ränteantagande grundbelåning		1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%	1,91%
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 förvärvas 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, värme, kostnad för bredband samt i förekommande fall 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 besiktningsprotokoll

- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Huddinge, datum: .....20 / .....12 - 2019

Brf Högmora 45

.....
Göran Colebring

.....
Magnus Ek...l

.....
Sandra Brunberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsförening Högmora 45*, organisationsnummer 769633-8891, daterad 2019-12-20 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.

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 2020-01-07

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 samt ansökan om fastighetsdelning
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglov, Huddinge kommun, 2019-02-21
Aktieöverlåtelseavtal, 2019-11-29, samt 2017-03-29 med tilläggsavtal 2019-04-25
Transportköp, 2019-12-03 samt 2017-04-20
Köpebrev, 2019-11-29
Totalentreprenadavtal, Borohus AB, 2019-04-30
Bankoffert, Danske Bank 2019-12-09
Försäkringsoffert, Götrich Försäkringsmäklare, 2019-12-02
Beräkning kostnader VA och renhållning samt energikalkyl
Anbud ekonomisk förvaltning, SBC 2019-12-02
Garanti och utfästelse, Innovation Properties AB samt Borohus AB, 2019-12-03