

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖVDINGA HÖJDEN**

V A L L E N T U N A K O M M U N

ORG NR: 769636-3485

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 8-9
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 9
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 10-12
H	Ekonomisk prognos	sid 13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilaga Fastighetsutdrag
 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A**ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Hövdinga Höjden, org. nr. 769636-3485 i Vallentuna kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2018-05-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har uppfört 50 bostadsrättslägenheter fördelade på två flerbostadshus med sex respektive fem våningar. I källarplan finns garage med 29 parkeringsplatser. Vidare finns det 18 utomhusparkeringar varav 5 är besöksparkeringar. Byggplatsarbetena för projektet startades under våren 2019 och entreprenaden beräknas vara godkänd under augusti 2020.

Upplåtelse samt inflyttning sker under kvartal 3 2020.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB.

Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185, svarar efter ”Avstämningdagen” (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningdagen skall Hökerum AB förvärva.

Bostadsrättsföreningen Hövdinga Höjden har förvärvat aktierna i Vallentuna Fornminnet AB. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latenta skatten uppskattas till ca 6,4 mkr.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

B**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Vallentuna-Mörby 1:115, fastigheten innehålls med äganderätt.

Adresser: Fornminnesvägen 1 A-B, 186 32 Vallentuna.

Fastigheternas areal: Totalt 2 144 m².

Bostadsarea : 3 244 m² BOA, uppmätt på ritning.

Bygglov: Bygglov beviljat 2019-05-20.

Byggnadsår: 2019-2020

Byggnadens utformning: Två stycken flerbostadshus med fem respektive sex våningar. Ett garage i källarplan.

Antal lägenheter: 50 bostadslägenheter.

Gemensamhetsanläggningar: Se bifogat fastighetsutdrag.

Servitut: Se bifogat fastighetsutdrag.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Gemensamma va-serviser samt va-system.

I respektive trapphus finns hiss.

I entréplan på respektive hus finns barnvagns- och rullstolsförråd. I hus 1 finns miljörum, och i hus 2 cykelrum.

På tomtmarken finns gångar, planteringar, lekyta, parkering för såväl cyklar som bilar. Det kommer att finnas totalt 18 bilparkeringsplatser av vilka 13 är möjliga att hyra och fem utgör besöksparkeringar.

Garage

På föreningens fastighet finns 29 garageplatser för bil varav 5 stycken är utrustade med laddningsmöjlighet för elbil.

Samtliga garageplatser kommer att administreras av ett av föreningen helägt bolag. I garageplan finns även lägenhetsförråd, ett per lägenhet.

Underhållsbehov

Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget underhållsbehov föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 113 540 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	5/6
Grundläggning	Källare/garage
Bärande stommar	Betonlement
Yttertak	Takpapp
Ytterväggar:	Betong.

Fasadbeklädnad:	Matrisgjuten betong, träpanel på takvåning.
Entrépartier:	Aluminiumdörrar med laminerat glas. Porttelefon.
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar.
Fönster/Fönsterdörrar:	Trä med lackad aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar i lägenhet:	Regelväggar klädda med gips.
Bjälklag:	Betong
Hiss:	Möbelhiss i båda husen.
Trappor:	I trapphus spiraltrappa i stål.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Synlig balkongbjälkskant målas. Glasade räcken.
Uteplats :	Trätrall på altan och betongplattor på uteplats.
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer, fjärrvärme och värmepump, återvinning av frånluft.
Ventilation	FX-system med återvinning.
Elinstallationer:	Varje lägenhet har separat abonnemang som tecknas med elleverantör. Fastigheten har enskilt abonnemang. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.
TV/data/tele	Fiber indraget i huset för tele, TV och data i mediaskåp i respektive lägenhet. Avtal för TV, bredband och telefoni med ComHem tecknas gemensamt och debiteras separat utöver månadsavgiften till föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målade	Vitmålat	Brandvarnare
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Vitmålat	Hyllinredning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Vitmålat	Fönsterbänkar i kalksten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Vitmålat	Fönsterbänkar i kalksten.
Kök	Ekparkett	Målade, Vitt kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, och bänkarmatur.
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, , handdukstork, duschkörrn, WC, tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, takbelysning.
WC	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, WC.

*Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

C

BERÄKNADE ANSKAFFNINGSKOSTNADER KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Anskaffningskostnad inklusive förvärv av fastighet, kostnad entreprenad samt förvärv aktiebolag och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet.	184 112 800 kr
Föreningens kassa på avräkningsdagen.	160 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt*	-1 900 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	182 372 800 kr

* För det fall föreningen erhåller momsavdrag hänförligt till uppförandet av byggnaden ska detta belopp höja den slutliga Köpeskillingen för aktierna med motsvarande belopp. Utbetalning sker i anslutning till att eventuellt momsavdrag erhålls. Ovanstående belopp är bedömt och ska justeras uppåt eller neråt utifrån slutlig utbetalning från Skatteverket.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D

FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Finansieringsplan	Belopp	Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	44 172 800	2,00%	883 456	441 728
Insatser	138 200 000			
Totalt	182 372 800			
<hr/>				
Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Bostäder	67 690 000	97,8	12 200 000	55 490 000
Lokaler	1 490 000	2,2		1 490 000
Summa taxeringsvärde	69 180 000	100,0	12 200 000	56 980 000

Föreningen har accepterat en ränteoffert daterad 2020-02-13 från Swedbank.
Räntorna är uppdaterade 2020-06-24 mot dessa har föreningen en
räntemarginal på cirka 0,7 procentenheter beräknat på bindningstiderna 1, 3
och 5 år. Beviljad kredit är 63 660 800 kr utav vilket 44 172 800 kronor utgör
slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till
44 172 800 kr.

Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	2 305 800	2 305 800
Utdebitering TV, bredband och telefoni	97 000	97 000
Utdebitering elförbrukning laddboxar för elbil	8 500	8 500
Hyra parkeringsplats. 13 platser á 350 kr/månad.	54 600	54 600
Hyra garageplats med elbilsladdare. 5 st á 840 kr/månad + moms	50 400	50 400
Hyra garageplats 24 platser á 640 kr/månad + moms.	184 320	184 320
Summa intäkter	2 700 620	2 700 620
Drift- och underhållskostnader		
Vattenförbrukning	141 000	141 000
Fjärrvärme samt elförbrukning (exkl. hushållsel)	368 850	368 850
Tv,bredband och telefoni	97 000	97 000
Renhållning	71 000	71 000
Ekonomisk Förvaltning	91 000	91 000
Försäkringar	26 000	26 000
Löpande underhåll	39 000	39 000
Fastighetsskötsel, ut- och invändig,trädgård,snöröjning etc.	282 000	282 000
Föreningen (arvode till styrelse revisorer samt övriga föreningskostnader)	45 000	45 000
Summa driftkostnader, ca: 358 kr/kvm	1 160 850	1 160 850
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	883 456	883 456
Avskrivning	1 502 111	
Amortering		441 728
Summa kapitalkostnader	2 385 567	1 325 184
Fastighetskatt, 1% av taxeringsvärdet för lokaldel	14 900	14 900
Kostnader/utbetalningar totalt	3 561 317	2 500 934
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-860 697	199 686
Avsättning till underhållsfond	113 540	

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv om cirka 0,7 procentenheter baserat på en räntebindning om 1, 3 och 5 år.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrätsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller ca 1 502 111 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
- har eget abonnemang gällande förbrukning av och hushållsel.
- Debiteras av föreningen för förbrukning avseende data, tele och tv

Nyckeltal

Insats	42 602
Årsavgift	711
Drift och föreningsräntor	630
Belåning	13 617
Amortering	136
Avskrivning	463
Anskaffningsvärde	56 218
Avsättning	35
Kassaflöde	35

Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	2 305 800	2 305 800
Utdebitering TV, bredband och telefon	97 000	97 000
Utdebitering elförbrukning laddboxar för elbil	8 500	8 500
Hyra parkeringsplats. 13 platser á 350 kr/månad.	54 600	54 600
Hyra garageplats med elbilsladdare. 5 st á 840 kr/månad + moms	50 400	50 400
Hyra garageplats 24 platser á 640 kr/månad + moms.	184 320	184 320
Summa intäkter	2 700 620	2 700 620

G**REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER**

Lgh #	Hus	Våning	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Insats /kvm	Års- avgift	Månads- avgift	Års- avgift/m2
101	1	1	93,0	2,7557	3 150 000	33 871	63 540	5 295	683
102	1	1	87,0	2,5735	3 050 000	35 057	59 340	4 945	682
103	1	1	107,0	3,0939	3 390 000	31 682	71 340	5 945	667
111	1	2	74,0	2,2613	2 920 000	39 459	52 140	4 345	705
112	1	2	87,0	2,5735	3 150 000	36 207	59 340	4 945	682
113	1	2	72,0	2,1832	2 880 000	40 000	50 340	4 195	699
114	1	2	58,0	1,8189	2 490 000	42 931	41 940	3 495	723
115	1	2	51,0	1,6367	2 280 000	44 706	37 740	3 145	740
121	1	3	74,0	2,2613	2 990 000	40 405	52 140	4 345	705
122	1	3	87,0	2,5735	3 240 000	37 241	59 340	4 945	682
123	1	3	72,0	2,1832	2 950 000	40 972	50 340	4 195	699
124	1	3	58,0	1,8189	2 540 000	43 793	41 940	3 495	723
125	1	3	51,0	1,6367	2 330 000	45 686	37 740	3 145	740
131	1	4	74,0	2,2613	3 060 000	41 351	52 140	4 345	705
132	1	4	87,0	2,5735	3 330 000	38 276	59 340	4 945	682
133	1	4	72,0	2,1832	3 020 000	41 944	50 340	4 195	699
134	1	4	58,0	1,8189	2 590 000	44 655	41 940	3 495	723
135	1	4	51,0	1,6367	2 380 000	46 667	37 740	3 145	740
141	1	5	53,0	1,6888	2 890 000	54 528	38 940	3 245	735
142	1	5	50,0	1,6107	2 780 000	55 600	37 140	3 095	743
143	1	5	77,0	2,3133	3 590 000	46 623	53 340	4 445	693
205	2	1	112,0	3,2240	3 490 000	31 161	74 340	6 195	664
206	2	1	94,0	2,7557	3 150 000	33 511	63 540	5 295	676
211	2	2	51,0	1,6367	2 320 000	45 490	37 740	3 145	740
212	2	2	56,0	1,7668	2 470 000	44 107	40 740	3 395	728
213	2	2	62,0	1,9230	2 540 000	40 968	44 340	3 695	715
214	2	2	34,0	1,1944	1 860 000	54 706	27 540	2 295	810
215	2	2	63,0	1,9490	2 630 000	41 746	44 940	3 745	713
216	2	2	75,0	2,2613	2 910 000	38 800	52 140	4 345	695
221	2	3	51,0	1,6367	2 370 000	46 471	37 740	3 145	740
222	2	3	56,0	1,7668	2 520 000	45 000	40 740	3 395	728
223	2	3	62,0	1,9230	2 610 000	42 097	44 340	3 695	715
224	2	3	34,0	1,1944	1 890 000	55 588	27 540	2 295	810
225	2	3	63,0	1,9490	2 700 000	42 857	44 940	3 745	713
226	2	3	75,0	2,2613	2 980 000	39 733	52 140	4 345	695
231	2	4	51,0	1,6367	2 420 000	47 451	37 740	3 145	740
232	2	4	56,0	1,7668	2 570 000	45 893	40 740	3 395	728
233	2	4	62,0	1,9230	2 680 000	43 226	44 340	3 695	715
234	2	4	34,0	1,1944	1 920 000	56 471	27 540	2 295	810
235	2	4	63,0	1,9490	2 770 000	43 968	44 940	3 745	713
236	2	4	75,0	2,2613	3 050 000	40 667	52 140	4 345	695
241	2	5	51,0	1,6367	2 470 000	48 431	37 740	3 145	740
242	2	5	56,0	1,7668	2 620 000	46 786	40 740	3 395	728
243	2	5	62,0	1,9230	2 750 000	44 355	44 340	3 695	715
244	2	5	34,0	1,1944	1 950 000	57 353	27 540	2 295	810
245	2	5	63,0	1,9490	2 840 000	45 079	44 940	3 745	713
246	2	5	75,0	2,2613	3 120 000	41 600	52 140	4 345	695
251	2	6	56,0	1,7668	2 990 000	53 393	40 740	3 395	728
252	2	6	76,0	2,2873	3 690 000	48 553	52 740	4 395	694
253	2	6	49,0	1,5847	2 920 000	59 592	36 540	3 045	746
Totalt: 50			3 244,0	100,00	138 200 000	42 602	2 305 800	192 150	

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men beräknas ligga på mellan 8000 och 12 000 kronor per år. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.

H EKONOMISK PROGNOS

Resultaträkning								
Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	883 456	962 084	1 038 944	1 114 038	1 187 365	1 258 925	1 590 221	1 501 875
Drift- och underhållskostnader	1 160 850	1 184 067	1 207 748	1 231 903	1 256 541	1 281 672	1 415 070	1 562 351
Fastighetsskatt	14 900	15 198	15 502	15 812	16 128	16 451	18 163	146 988
Summa kostnader (löpande)	2 059 206	2 161 349	2 262 195	2 361 753	2 460 034	2 557 048	3 023 453	3 211 214
Avskrivning	1 502 111	1 502 111	1 502 111	1 502 111	1 502 111	1 502 111	1 502 111	1 502 111
Intäkter								
Årsavgifter	2 305 800	2 404 040	2 500 905	2 596 404	2 690 543	2 783 332	3 227 314	3 390 317
Utdebitering TV, bredband mm	97 000	98 940	100 919	102 937	104 996	107 096	118 242	130 549
Utdebitering laddboxar	8 500	8 670	8 843	9 020	9 201	9 385	10 361	11 440
Hyra parkeringsplats. 13 platser	54 600	55 692	56 806	57 942	59 101	60 283	66 557	73 484
Hyra garageplats med laddare.	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437	67 832
Hyra garageplats 24 platser	184 320	188 006	191 767	195 602	199 514	203 504	224 685	248 070
Årets resultat	-860 697	-856 703	-852 629	-848 474	-844 236	-839 913	-816 967	-791 632
Intäkter	2 700 620	2 806 756	2 911 676	3 015 390	3 117 909	3 219 245	3 708 598	3 921 693
Summa kostnader	2 059 206	2 161 349	2 262 195	2 361 753	2 460 034	2 557 048	3 023 453	3 211 214
Amortering*	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728
Årets kassaflöde	199 686	203 680	207 753	211 908	216 147	220 469	243 416	268 751
Ackumulerat kassaflöde	199 686	403 366	611 119	823 027	1 039 174	1 259 643	2 429 922	3 722 004
Avgifter								
Summa kostnader (löpande)	2 059 206	2 161 349	2 262 195	2 361 753	2 460 034	2 557 048	3 023 453	3 211 214
Amortering	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728	441 728
Förvaltningsnetto	86 146	87 869	89 626	91 419	93 247	95 112	105 011	115 941
Avsättning till underhållsfond	113 540	115 811	118 127	120 490	122 899	125 357	138 405	152 810
Summa avgifter	2 305 800	2 404 040	2 500 905	2 596 404	2 690 543	2 783 332	3 227 314	3 390 317
Årsavgift/kvm	711	741	771	800	829	858	995	1 045
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	711	727	741	754	766	777	816	777
Fastighetslån	44 172 800	43 731 072	43 289 344	42 847 616	42 405 888	41 964 160	39 755 520	37 546 880
Ränteantagande	2,00%	2,20%	2,40%	2,60%	2,80%	3,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande: 2 %								
Siffrorna ovan är, om inte annat anges, i löpande penningvärde								

I KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	711	727	741	754	766	777	816	777
Enligt ekonomisk prognos men med								
Räntenivå +2%	1 048	1 056	1 062	1 068	1 073	1 076	1 082	1 013
Räntenivå +1%	912	924	934	944	952	959	982	927
Enligt ekonomisk prognos men med								
Inflationsnivå +2%	711	783	789	794	796	798	790	666
Inflationsnivå +1%	711	787	797	806	813	819	833	718

Analysen avser helår

J

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlen som innehåller bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan (dvs. hushållsel, TV, Bredband, och telefoni, försäkring inkl. bostadsrättstillägg som ej ingår i månadsavgiften samt eventuell reglering av varmvattenkostnaden och eventuell hyra av P-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. härför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
8. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att fastställas vid extra föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Vallentuna den

BRF Hövdinga Höjden

2020-08-18

2020-08-18

2020-08-18

Mikael Andersson
Mikael Andersson

Lars Holmin
Lars Holmin

Krister Haglund
Krister Haglund

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BLR 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrätsföreningen Hövdinga Höjden**, org.nr: 769636-3485, Stockholms län, Vallentuna kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen skall uppföras två stycken flerbostadshus med fem respektive sex våningar med 50 stycken bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Äkta bostadsrätsförening. Garage i källarplan med 29 parkeringsplatser samt 18 utomhusparkeringsplatser varav 5 besöksparkeringar. Byggnadsår 2019-2020. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske tredje kvartalet 2020.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Slutlig anskaffningskostnad fastställes vid extra föreningsstämma. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kortfattad rumsbeskrivning, Beräknade anskaffningskostnader kostnader för föreningens förvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar, Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Redovisning av föreningens insatser och avgifter, Särskilda förhållande, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Prognos avseende framtidia kostnader, Föreningens beräknade intäkter, Föreningen insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighets analys, Registreringsbevis Bostadsrätsföreningen Hövdinga Höjden 2020-06-25, Stadgar registrerade av Bolagsverket 2018-05-25, Affärsförslag finansiering (Swedbank) 2020-02-13, Beräkning taxeringsvärde -Hyreshus 2019-2021, Totalentreprenadkontrakt 2019-03-01, Garanti osålda lägenheter 2018-06-29, Avtal överlätelse av aktier 2019-12-09, Exploateringsavtal Vallentuna Kommun 2018-06-27, Bisnode fastighetsrapport, Avtal om partsbyte, Köpekontrakt/Köpebrev/Skuldebrev, Rambeskrivning 2019-03-01, Tekniska bygg- och planritningar, Registreringsbevis övriga bolag, Kostnadskalkyl 2018-09-21, Google-foton. Platsbesök har inte gjorts.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen , enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2020-08-19

Ingemar Bjerkborn

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Tomelilla 2020-08-18

Bengt-Göran Grenander

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla



038 Allmän+Taxering 2020-08-02

Fastighet

Beteckning Vallentuna Vallentuna-Mörby 1:115	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-27	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-03-30	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-07-30
Nyckel: 010193765	UUID: 909a6a43-259c-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Vallentuna Socken: Vallentuna	Distriktskod 215064	Län- och kommunkod 0115	

Adress**Adress**

Mörbyvägen (44)
Fornminnesvägen 1A-B
186 32 Vallentuna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6603923.8	674008.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 144 kvm	2 144 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769636-3485 Bostadsrätsföreningen Hövdinga Höjden C/O Hökerum Bygg AB Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	1/1	2020-03-23	D-2020-00114001:1
Köp (även transportköp): 2019-12-10 Köpeskilling: 52.562.777 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 4.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	148.000 SEK	1978-08-16	78/12361
2	200.000 SEK	2004-04-07	04/13643
3	1.512.000 SEK	2004-10-04	04/41931
4	238.500 SEK	2007-06-14	07/23243
5	300.000 SEK	2010-12-27	10/45404
6	148.500 SEK	2012-05-08	12/12130
7	523.000 SEK	2013-12-02	13/40070
8	180.000 SEK	2015-01-19	D-2015-00019162:1
9	750.000 SEK	2017-03-24	D-2017-00125776:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För del av rickebyhöjd, Omfattande fastigheterna vallentuna-mörby 1:115 och vallentuna-mörby 1:297	2018-05-14 Laga kraft: 2018-11-08 Genomf. start: 2018-11-08 Genomf. slut: 2023-11-08	0115-P2018/11 0115 D20181108

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

206421-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2018

Taxeringsvärde

2.045.000 SEK

därav markvärde

2.045.000 SEK

Taxerad Ägare

556870-2715
Vallentuna Fornminnet AB
Boråsvägen 15c
523 32 Ulricehamn

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 170541045.

Taxeringsvärde

2.045.000 SEK

Riktvärdeområde

0115062

Tomtareal

2 136 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än
150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1953-07-08	01-VAL-647
Fastighetsbestämning	2016-12-07	0115-16/17

Ursprung

Vallentuna Vallentuna-Mörby 1:79, 1:93

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Vallentuna Mörby 1:115	1981-04-01	01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

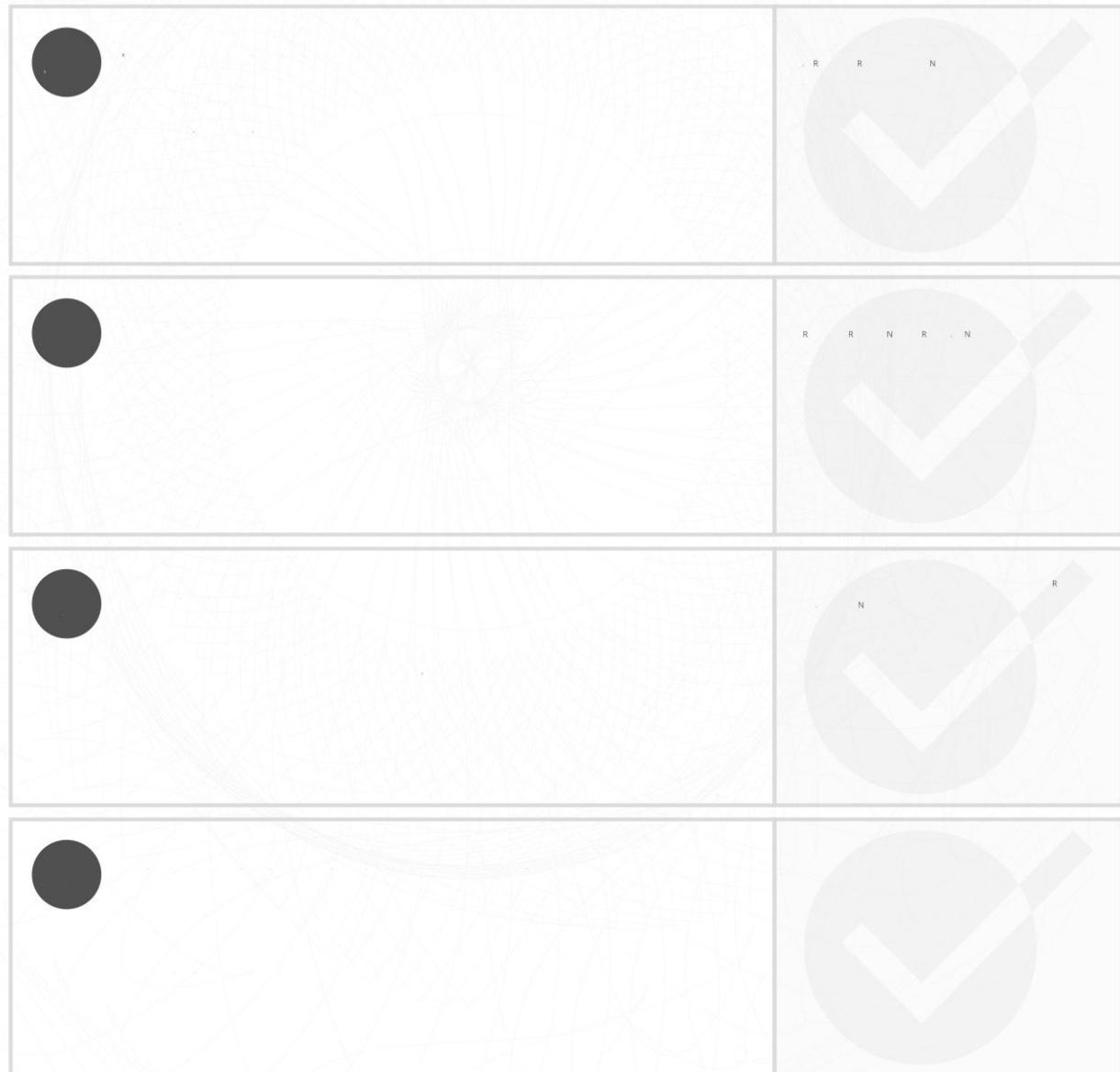
Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Ekonominisk Plan Brf Hövdinga Höjden 200809-sammankonferens

b d 1 6 4 7 c 9 - 8 c 8 3 - 4 2 4 d - 8 a 2 0 - 7 e 1 3 6 1 7 4

U.....C.....





00:00:00.000 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

Aktivitet med insamlade uppgifter

2020-08-19 11:04:02 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.176.46 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-08-19 11:03:59 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn
(ingemar@bjerkborn.se)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.176.46 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-08-18 18:18:35:26 UTC

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhets: Safari 13.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Hööejer, Skåne County, Sweden

2020-08-18 18:18:35:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander
(grenanders@telia.com)
Enhets: Safari 13.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Hööejer, Skåne County, Sweden

2020-08-18 18:18:34:09 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhets: Safari 13.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Hööejer, Skåne County, Sweden

2020-08-18 18:18:33:41 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhets: Safari 13.1 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Hööejer, Skåne County, Sweden

2020-08-18 13:55:33 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.176.46 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-08-18 13:55:16 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.176.46 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2020-08-18 13:03:21 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)

2020-08-18 13:03:20 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)

2020-08-18 13:03:17 UTC

Dokumentet signerades av Lars Holm in (larsholmin@hotmail.com)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 89.236.8.181 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2020-08-18 13:03:14 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Holm in
(larsholmin@hotmail.com)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 89.236.8.181 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2020-08-18 13:02:35 UTC

Dokumentet öppnades av Lars Holm in (larsholmin@hotmail.com)
Enhets: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 89.236.8.181 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2020-08-18 12:22:01 UTC

Dokumentet signerades av Mikael Andersson
(mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhets: Chrome 84.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.67.148.58 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden





getaccept.com