

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

# Högdalstorget II

---

769622-5536

2013051404858

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	BYGGNADSBESKRIVNING.....	4
4.	FÖRVÄRVSKOSTNADER.....	6
5.	FINANSIERINGSPLAN.....	6
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
6.1	Kapitalkostnader.....	6
6.2	Driftskostnader.....	6
6.3	Kommunal fastighetsavgift.....	7
6.4	Avsättning till fond för yttre underhåll.....	7
6.5	Avskrivningar.....	7
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	8
8.	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	9
9.	EKONOMISK PROGNOSE.....	12
10.	KÄNSLIGHETSANALYS.....	13
11.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

Bilaga: Intyg

5<sup>2</sup> *[Signature]*

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Högdalstorget II, med org.nr 769622-5536, registrerades den 29 december 2010 vid Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nyproduktion uppföra 82 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i Högdalen i Stockholm Stad. Bostäderna är belägna i två olika hus som också inrymmer 63 garageplatser.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under juni 2013 med en första inflytt under oktober 2013.

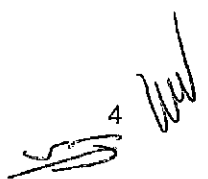
Bostadsrättsföreningen förvärvade den 24 februari 2012 av Tröskelstycket AB, org.nr 556818-9426, samtliga aktier i Harpsundsvägen AB, orgnr 556818-9491. Vid tidpunkten för förvärvet var Harpsundsvägen AB ägare av fastigheten Arkivfotot 1. Efter föreningens förvärv av Harpsundsvägen AB överlät bolaget den 24 februari 2012 fastigheten till föreningen genom s k underprisöverlåtelse för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret skattemässigt utgör ett s k öakta bostadsföretag. Hänvisning lämnas till 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. Harpsundsvägen AB har därefter försatts i frivillig likvidation. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Uppgifterna gällande upplåtelseavgifter innehåller bl a de vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända upplåtelseavgifterna avseende tillval. Ytterligare upplåtelseavgifter kan tillkomma för de bostadsrättshavare som så önskar, vilket endast påverkar upplåtelseavgiften för den specifika lägenheten. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

**2. BESKRIVNING FASTIGHETEN**

Registerbeteckning	Arkivfotot 1
Kommun	Stockholm
Typkod	320
Adress	Harpsundsvägen 82 A-E, 84 A-B, 86 A-C, 124 58 Bandhagen
Tomtarea	5 892
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan: 2010-05-12, 0180K-P2008-01164. Arkivplats: A1 Laga kraft 2010-06-17 Genomförande start: 2010-06-18 Genomförande slut: 2015-06-17
Gemensamhetsanläggning.	Gemensamhetsanläggning (tillsammans med intilliggande Brf) avses bildas för infartsväg från Harpsundsvägen till garage samt 5 parkeringsplatser, varav Brf Högdalstorget I disponerar 3 platser.
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

**3. BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnadsår:	2013-14
Byggnadstyp	3 st flerbostadshus i 4, 5 resp 6 våningsplan
Bostadsarea (BOA):	5 756 kvm
Antal bostadslägenheter:	82
Antal garageplatser:	63
Trapphus, entré	3 trapphus
Källarvåning	Garage, teknikutrymmen
Entrévåning	Tvättstuga, bostadslägenheter
Övriga våningsplan	Bostadslägenheter
Översta våningsplan	Bostadslägenheter, teknikutrymmen
Grundläggning	Sulor på packad botten/plintar/pålar
Stomme	Platsgjuten betong/stålpelare
Ytterväggar	Utfackningspartier
Bjälklag	Platsgjuten betong, plattbärlag
Yttertak	Bandtäckt plåt
Terrasser	Tätskikt av gjutasfalt

4 

Fasad:	Mineralisk tjockputs
Balkonger:	Prefabbetong, balkongskärmar med glasfyllning
Fönster:	Träaluminium
Värme- och kylproduktion:	Fjärrvärme
Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Ventilation:	FTX: Mekanisk till- och frånluft
Hiss:	Linhissar, en per trapphus
Sophantering:	Underjordsbehållare utvändigt

Lägenheter

Vitvaror	Whirlpool
Invändigt väggar	Målat
Invändigt tak	Målat
Golv	Ekparkett: lamellbräda
Badrum	Helkaklade väggar och klinker på golv

Gemensamma anordningar

och utrymmen:	Värmeanläggning, elcentral/elrum
	Hiss, hisschakt
	Entréer, trapphus
	Fibernet för TV, telefon och internet
	Tvättstuga

Framtida underhållsbehov:

Fastighetens byggnader är nyproducerade. I driftkalkylen ryms löpande underhåll. Därtill kommer årlig avsättning till yttre fond som uppgår till 30 kr/kvm bostadsyta eller ca 173 tkr.

**4. FÖRVÄRVSKOSTNADER**

Aktier, fastighet och entreprenader inkl lagfart och pantbrev	246 134 500
Kassa i Bostadsrättsföreningen	100 000
<b>Summa *</b>	<b>246 234 500</b>

**5. FINANSIERINGSPLAN**

Insatser bostadsrätter	115 120 000
Upplåtelseavgifter bostadsrätter*	49 114 500
Lån	82 000 000
<b>Summa *</b>	<b>246 234 500</b>

\*) Beloppet innefattar värde av kända tillval vid dagen för den ekonomiska planens upprättande, och kan därför komma att ändras om ytterligare tillval görs därefter.

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER****6.1 Kapitalkostnader**

Långivare	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering/ avskrivning år 1	Räntekostnad år 1
SBAB	27 333 333	5 år	3,64%	43 936	995 588
SBAB	27 333 333	3 år	3,35%	43 936	916 321
SBAB	27 333 333	3 mån	3,35%	43 936	916 321
<b>Summa</b>	<b>82 000 000</b>			<b>131 809</b>	<b>2 828 231</b>
<b>Summa kapitalkostnader</b>					<b>2 960 040</b>

Vid slutlig placering av föreningslånen kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

**6.2 Driftskostnader**Kostnader som fördelas efter andelstal:

Värme	300 000
El (gemensamt för fastigheten)	155 000
Kallvatten (gemensamt för fastigheten)	65 000
Sophämtning	85 000
Städning	75 000
Försäkring	60 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	130 000
Fastighetsskötsel	335 000
Övrigt (reparationer m m)	50 000
<b>Summa</b>	<b>1 255 000</b>

Kostnader som fördelas efter förbrukning:

Hushållsel	250 000
Tappvarmvatten (uppvärmning och förbrukning)	<u>195 000</u>
<i>Summa</i>	<i>445 000</i>

Kostnader som fördelas per lägenhet:

Bredband/tele/TV	230 000
------------------	---------

**Summa driftskostnader** **1 930 000**

**6.3 Kommunal fastighetsavgift**

Fastigheten har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde har istället uppskattats med hjälp av Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde.

Taxeringsvärde bostäder: 101 000 000

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Avgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet och år (2013), och tas för nybyggnation ut först fr o m år 16 efter uppförandet.

**6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll**

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 30 kr/kvm och år:

30 x 5756 kvm boarea 172 680

**6.5 Avskrivningar**

se pkt 6.1

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån.

**Summa beräknade årliga kostnader** **5 062 719**

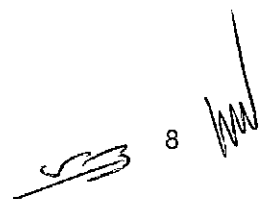
*S* 7 *had*

**7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna efter förbrukning (el och tappvarmvatten), per lägenhet (bredband/telefoni/TV) samt med andelstalet (övriga kostnader).

Årsavgift bostäder	4 531 519
Hyra garage	529 200
Ränteintäkter	2 000
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>5 062 719</b>

2013051404864

Handwritten signature and date "8" and "10/11".



**8. LÄGENHETSFÖRTECKNING**

I tabellen specificeras bl a samtliga lägenheters area, andelstal, beräknade årsavgifter samt insatser och upplåtelseavgifter.

\*B=Balkong, U=Uteplats, T=Terrass

Hus: trapphus	Plan	Lgh nr	RoK	Lägenhets yta	Balkong/ Uteplats/ Terrass*	Andelstal	Avgift				Bredband/ tele/TV per lägenhet	Årsavgift			Insats och Upplåtelseavgift			SUMMA Insats och Upplåtelseavgift kr
							Avgift andelstal kr	förbrukning kr	El förbrukning kr	Tappvarmvatten förbrukning kr		Årsavgift månad kr	SUMMA Årsavgift kr	Insats kr	Upplåtelse avgift, tillval kr	Upplåtelseavgift kr		
3:1	2	31:1002	5	96		0,016	59 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	375 000	0	2 295 000		
		31:1001	4	78		0,013	50 351	3 388	4 031	2 805	60 575	5 048	1 560 000	535 000	0	2 095 000		
	3	31:1101	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	455 000	0	2 095 000		
		31:1102	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	455 000	0	1 275 000		
	4	31:1103	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	515 000	0	1 895 000		
		31:1201	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	485 000	0	2 125 000		
	5	31:1202	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	0	1 325 000		
		31:1203	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	570 000	0	1 950 000		
	6	31:1301	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	535 000	0	2 175 000		
		31:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	555 000	0	1 375 000		
	6	31:1303	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	615 000	0	1 995 000		
		31:1401	5	108	B	0,017	66 160	4 691	5 039	2 805	78 694	6 558	2 160 000	835 000	0	2 995 000		
3:2	2	31:1402	4	85	B	0,014	54 040	3 692	4 031	2 805	64 567	5 381	1 700 000	750 000	0	2 450 000		
		32:1002	5	100	U	0,016	61 944	4 343	5 039	2 805	74 131	6 178	2 000 000	550 000	0	2 550 000		
3	3	32:1001	4	78	U	0,013	50 351	3 388	4 031	2 805	60 575	5 048	1 560 000	535 000	0	2 095 000		
		32:1101	4	86	B	0,014	54 567	3 735	4 031	2 805	65 138	5 428	1 720 000	375 000	19 600	2 114 600		
4	4	32:1102	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	455 000	18 000	1 293 000		
		32:1103	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	515 000	7 700	1 902 700		
5	5	32:1201	4	86	B	0,014	54 567	3 735	4 031	2 805	65 138	5 428	1 720 000	430 000	0	2 150 000		
		32:1202	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	10 500	1 335 500		
6	6	32:1203	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	570 000	0	1 950 000		
		32:1301	4	86	B	0,014	54 567	3 735	4 031	2 805	65 138	5 428	1 720 000	475 000	13 200	2 208 200		
3:3	2	32:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	555 000	12 000	1 387 000		
		32:1303	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	615 000	0	1 995 000		
3	3	32:1401	5	112	B	0,018	68 268	4 864	5 039	2 805	80 976	6 748	2 240 000	755 000	20 100	3 015 100		
		32:1402	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	745 000	0	2 125 000		
4	4	33:1002	4	78	U	0,013	50 351	3 388	4 031	2 805	60 575	5 048	1 560 000	535 000	15 800	2 110 800		
		33:1001	3	69	B	0,016	55 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	575 000	0	2 495 000		
5	5	33:1101	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	495 000	0	1 875 000		
		33:1102	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	455 000	200	1 275 200		
6	6	33:1103	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	485 000	0	2 125 000		
		33:1201	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	545 000	0	1 925 000		
5	5	33:1202	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	18 900	1 343 900		
		33:1203	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	535 000	21 300	2 196 300		
6	6	33:1301	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	615 000	20 700	2 015 700		
		33:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	575 000	15 000	1 410 000		
7	7	33:1303	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	610 000	0	2 250 000		

Hus: trapphus	Plan	Lgh nr	RoK	Lägenhets yta	Balkong/ Uteplats/ Terrass*	Andelstal	Årsavgift				Insats och Upplåtelseavgift				SUMMA Insats och Upplåtelseavgift kr	
							Avgift andelstal kr	El förbrukning kr	Tappvarmvatten förbrukning kr	Bredband/ tele/TV per lägenhet kr	SUMMA Årsavgift kr	Årsavgift/ månad kr	Insats kr	Upplåtelse avgift kr		Upplåtelse- avgift, tillval kr
4:1	2	41:1002	5	96	U	0,016	59 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	575 000	11 000	2 506 000
		41:1001	3	69	U	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	545 000	0	1 925 000
		41:1101	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	510 000	0	2 150 000
		41:1102	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	455 000	12 900	1 287 900
		41:1103	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	545 000	0	1 925 000
		41:1201	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	555 000	0	2 195 000
		41:1202	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	13 500	1 338 500
		41:1203	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	595 000	0	1 975 000
		41:1301	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	610 000	0	2 250 000
		41:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	555 000	10 500	1 385 500
		41:1303	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	645 000	0	2 025 000
		4:2	2	41:1401	5	108	B	0,017	66 160	4 691	5 039	2 805	78 694	6 558	2 160 000	890 000
41:1402	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	795 000	0	2 175 000
42:1002	4			78	U	0,013	50 351	3 388	4 031	2 805	60 575	5 048	1 560 000	565 000	0	2 125 000
42:1001	5			96	U	0,016	59 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	675 000	0	2 595 000
42:1101	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	515 000	0	1 895 000
42:1102	1,5			41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	455 000	8 900	1 283 900
42:1103	4			82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	555 000	0	2 195 000
42:1201	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	570 000	2 700	1 950 000
42:1202	1,5			41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	0	1 327 700
42:1203	4			82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	610 000	0	2 250 000
42:1301	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	645 000	0	2 025 000
5:1	1			42:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	575 000
		42:1303	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	685 000	0	2 325 000
		51:1002	5	96	U	0,016	59 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	775 000	0	2 695 000
		51:1001	3,5	74	U	0,013	48 243	3 214	3 527	2 805	57 789	4 816	1 480 000	670 000	0	2 150 000
		51:1101	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	655 000	0	2 295 000
		51:1102	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	0	1 325 000
		51:1103	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	695 000	0	2 075 000
		51:1201	3,5	82	B	0,014	52 459	3 561	3 527	2 805	62 352	5 196	1 640 000	710 000	0	2 350 000
		51:1202	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	575 000	0	1 395 000
		51:1203	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	745 000	0	2 125 000
		51:1301	5	108	B	0,017	66 160	4 691	5 039	2 805	78 694	6 558	2 160 000	1 090 000	0	3 250 000
		5:2	1	51:1302	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	870 000
52:1002	1,5			45	U	0,009	32 961	1 954	1 512	2 805	39 232	3 269	900 000	475 000	0	1 375 000
52:1001	5			96	U	0,016	59 836	4 170	5 039	2 805	71 850	5 987	1 920 000	890 000	0	2 750 000
52:1101	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	670 000	0	2 050 000
52:1102	1,5			41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	505 000	0	1 325 000
52:1103	4			82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	585 000	0	2 225 000
52:1201	3			69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	715 000	0	2 095 000
52:1202	1,5			41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	575 000	0	1 395 000

*[Handwritten signature]*

Hus: trapphus	Plan	Lgh nr	Rok	Lägenhets		Andelstal	Arsavgift				Insats och Upplåtelseavgift			SUMMA Insats och Upplåtelseavgift kr		
				yta	Uteplats/ Terrass*		Balkong/	Avgift andelstal kr	Ei förbrukning kr	Tappvarmvatten förbrukning kr	Bredband/ tele/TV per lägenhet kr	SUMMA Arsavgift kr	Arsavgift/ månad kr		Insats kr	Upplåtelse avgift kr
		52:1203	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	635 000	0	2 275 000
4		52:1301	3	69	B	0,012	45 608	2 997	3 023	2 805	54 433	4 536	1 380 000	815 000	0	2 195 000
		52:1302	1,5	41	B	0,008	30 853	1 781	1 512	2 805	36 950	3 079	820 000	675 000	0	1 495 000
		52:1303	4	82	B	0,014	52 459	3 561	4 031	2 805	62 856	5 238	1 640 000	735 000	0	2 375 000
		82	258	5 756		1,000	3 791 520	250 000	260 000	230 000	4 531 520		115 120 000	48 835 000	279 500	164 234 500

\*B=Balkong, U=Uteplats, T=Terrass





**11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

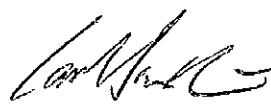
1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrunder som anges i stadgarna. Som framgår av stadgarna fördelas, förutom fördelning efter andelstal, avgift avseende el och tappvarmvatten efter egen faktisk förbrukning och bredband/tele/TV lika per lägenhet. Utökad abonnemang för bredband/tele/TV kan tecknas av bostadsrättshavaren direkt med operatören.
3. Andelstalet används för att till bostadsrättshavarna fördela ut de av föreningens kostnader som inte fördelas på annat sätt. Andelstalet för en viss lägenhet baseras till ca 80% på lägenhetens andel av föreningens sammanlagda lägenhetsyta, och till ca 20% på lägenhetens andel av totala antalet lägenheter i föreningen. Andelstalen är avrundade till tre decimaler i tabellen.  
  
Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetsförråd, balkong, terrasser och uteplatser där sådana ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
5. Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på lägenhetens och fastighetens nyttjande under tiden fram till dess att utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa till fastigheten hörande yttre arbeten samt åtgärdande av besiktningsanmärkningar eventuellt inte är färdigställda vid tillträdet till lägenheten. Någon rätt för Förvärvaren att pga pågående eller kvarvarande arbeten kräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger inte om detta inte följer av lag.
6. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna och upplåtelseavgifterna.

Stockholm den 13 maj 2013

Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II

  
Håkan Johansson

  
Jan-Erik Fransson

  
Carl Sandin

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II, org.nummer 769622-5536, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått:

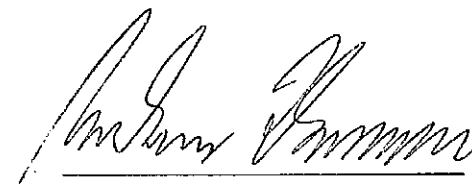
registreringsbevis och stadgar för föreningen,  
fastighetsdatautdrag,  
exploateringsavtal,  
aktieöverlåtelseavtal 2012-02-23,  
revers avseende köpeskilling för aktierna, 2012-02-23  
finansieringsoffert, 2013-04-30  
entreprenadavtal,  
bygglovsbeslut, 2011-06-08,  
garagehyresavtal,  
garantiutfästelse avseende eventuella osålda lägenheter, 2012-02-24  
garantiutfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad, 2013-05-13  
specifikation över driftskostnader och  
beräkning av taxeringsvärde.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2013-05-13

Stockholm 2013-05-13

  
Sören Birkeland  
Advokat

  
Urban Wiman  
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.