

# Ekonomisk Plan

## För Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tänndalen 769617-6929

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1.	Allmänt.....	2
2.	Beskrivning av fastigheterna.....	3
3.	Försäkring.....	4
4.	Taxeringsvärde .....	5
5.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	5
6.	Finansieringsplan .....	5
7.	Beräkning av föreningens årliga kostnader .....	6
8.	Beräkning av föreningens årliga intäkter .....	6
9.	Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader .....	6
10.	Tabell/Lägenhetsförteckning.....	7
11.	Ekonomisk Prognos.....	7
12.	Känslighetsanalys.....	8
13.	Särskilda förhållanden.....	8

Registrerades av Bolagsverket 2008-11-05

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tännaldalen, 769617-6929 med säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun registrerades 2007-11-06 hos Bolagsverket, då som ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har förvärvat ett område enligt följande

- ett område om ca 2000 kvm av fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:8
- ett område om ca 900 kvm av fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:49
- ett område om ca 500 kvm av fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:50
- ett område om ca 500 kvm av fastigheten Härjedalen Funsäsdalen 25:26

På de förvärvade områdena är uppfört sex byggnader enligt följande:

- **Fiskelängan** med fem lägenheter om tre rum och kök i ett plan
- **Blomsterlängan** med sju lägenheter om tre rum och kök i ett plan
- **Söderlängan** med fyra lägenheter om tre rum och kök i övre plan och åtta lägenheter om ett rum och kök i nedre plan
- **Västerlängan** med tre lägenheter om tre rum och kök i övre plan och sex lägenheter om ett rum och kök i nedre plan.
- **Östan** med en lägenhet i friliggande villa om fyra rum och kök
- **Västan** med en lägenhet i friliggande villa om fyra rum och kök

Byggnadernas sammantagna BOA uppgår till 1306 m<sup>2</sup>. Föreningens slutliga förvärvskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till 32 095 000 kr.

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

Samtliga lägenheter renoveras successivt till det skick som beskrivs i denna ekonomiska plan. Renoveringen genomförs och bekostas av Härjedalen Lindberg AB, 556726-6639. Inflyttning är beräknad till hösten 2008.

Lägenheterna har tidigare ingått i Hotell Tännadalens hotellrörelse och använts för hotellboende.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

I årsavgiften ingår VA. Uppvärmning och varmvatten samt hushållsel mäts i var lägenhet. Kostnaden härför ingår ej i årsavgiften. Till alla lägenheter finns anslutning för kabel-TV.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ett område av fastigheten Härjedalen Funäsdalen 25:8, 25:49, 25:50 och 25:6.
<b>Adress</b>	c/o Hotell Tännaldalen, Rörosvägen, 840 98 TÄNNDALEN
<b>Län</b>	Jämtland
<b>Typkod</b>	320
<b>Taxeringsvärde</b>	6 177 000 kr (beräknat per 2008)
<b>Uttagna pantbrev</b>	I stamfastigheterna Härjedalen Funäsdalen 25:8, 25:49, 25:50 och 25:6 är uttaget pantbrev om 14 350 000 kr. Pantbreven är gemensamt intecknade i stamfastigheterna tillsammans med ytterligare en fastighet, Härjedalen Funäsdalen 25:31. Pantbreven skall avlyftas från/relaxeras i föreningens område, varefter området är fritt från penninginteckningar.
<b>Planbestämmelser</b>	För området är ny detaljplan under utarbetande.
<b>Vatten/Avlopp</b>	Kommunalt.
<b>Parkering</b>	35 utvändiga parkeringsplatser, dvs. en parkeringsplats per lägenhet.
<b>Mark</b>	Grusade körytor och naturmark. Fastighetens sammantagna yta är ca 12000 m <sup>2</sup> .
<b>Servitut</b>	I stamfastigheterna finns inskrivet tre ledningsservitut, ett utrymmesservitut och en nyttjanderätt fiske mm. Kommande fastighetsbildning av föreningens fastighet kommer att utvisa om och i så fall vilka servitut som kommer att beröra föreningens fastighet.
<b>Byggnadernas utformning</b>	Sex bostadshus varav två stycken i två plan och övriga i ett plan enligt följande:  1306 m <sup>2</sup> BOA, fördelat på  <u>Fiskelängan</u> 5 lägenheter, 3 rok om 40 m <sup>2</sup> BOA vardera, Lgh nr 112-116 <u>Blomsterlängan</u> 7 lägenheter, 3 rok om 40 m <sup>2</sup> BOA vardera, Lgh nr 122-128 <u>Söderlängan</u> övre plan 4 lägenheter, 3 rok om 50 m <sup>2</sup> BOA vardera, Lgh nr 131-134 <u>Söderlängan</u> nedre plan

	8 lägenheter, 1 rum och pentry om 24 m <sup>2</sup> BOA vardera, Lgh nr 135-142 <u>Västerlängan</u> övre plan 3 lägenheter, 3 rok om 50 m <sup>2</sup> BOA vardera, ett sovrum har egen balkong, Lgh nr 152-154 <u>Västerlängan</u> nedre plan 6 lägenheter, 1 rum och pentry om 24 m <sup>2</sup> BOA vardera, Lgh nr 157-162 <u>Östan</u> Friliggande villa med 1 lägenhet, 4 rok om 70 m <sup>2</sup> BOA, Lgh nr 101 <u>Västan</u> Friliggande villa med 1 lägenhet, 4 rok om 70 m <sup>2</sup> BOA, Lgh nr 102
<b>Byggnadsår</b>	Nybyggnad 1975-1985. Samtliga lägenheter renoverade och delvis ombyggda 2008-2009.
<b>Bostadsyta</b>	Sammantaget 1306 m <sup>2</sup> BOA
<b>Bostadslägenheter</b>	35 stycken med belägenhet och beteckning enligt <u>bilagda</u> ritningar.
<b>Grundläggning</b>	Fiskelängan och Blomsterlängan är uppförda på torpargrund. Söderlängan, Västerlängan, Östan och Västan är uppförda på platta på mark.
<b>Stomme</b>	Trä/timmer.
<b>Bjälklag</b>	Trä.
<b>Fasader</b>	Östan och Västan har timmerfasad, övriga byggnader stående träpanel.
<b>Fönster</b>	2-glas, kopplade.
<b>Yttertak</b>	Betongtaktegel samtliga byggnader.
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el.
<b>Ventilation</b>	Självdagsventilation.
<b>Gemensamma anläggningar</b>	Ett gemensamt förråd om ca 70 m <sup>2</sup> finns i bottenvåningen på byggnaden Östan. Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för vägar, parkeringsytor, vägbelysning och sophantering.
<b>Invändiga ytskikt, Utrustning m.m. (avvikelser kan</b>	Vägg- och Kakel i våtrum. Alla övriga rum ljus golvbeklädnad: tapet samt målade snickerier. Vitmålade tak.

## förekomma)

Golvbeklädnad: Klinkers och golvvärme i våtrum. I Östan och Västan klinkers även i hall. Övriga golvytor parkett.

### Utrustning i kök:

Spishäll, kyl. I Östan och Västan även frys. Fiske- och Blomsterlängan har pentry.

### Utrustning i våtrum:

Dusch, WC, tvättställ.

Östan och Västan samt Fiskelängans och Söderlängans gavellägenheter har braskaminer. Öppna spisar i alla övriga 3:or.

Samtliga lägenheter är basmöblerade samt utrustade med basbelysning.

## 3. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av byggnaderna.

## 4. Taxeringsvärde

Fastigheten kommer att taxeras enligt typkod 320, hyresfastighet samt beträffande Östan och Västan som typkod 221, småhus fritidsbostad.

Sammantaget taxeringsvärde för 2008 beräknas till 6 177 000 kronor, varav för Östan och Västan 527 000 kr vardera och hyreshusenheterna 5 123 000 kr.

## 5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Slutlig anskaffningskostnad för mark och byggnader uppgår till 32 095 000 kr

**Summa slutlig anskaffningskostnad 32 095 000 kr**

## 6. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följande

Insatser 32 095 000 kr

**Summa 32 095 000 kr**

## 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 7.1 Kapitalkostnader

Föreningen är skuldfri.

### 7:2 Driftskostnader

Löpande underhåll	50 000 kr
Ekonomisk förvaltning & försäkring	50 000 kr
Övrig fysisk förvaltning	
inkl. VA och avgifter till samfällighetsförening	100 000 kr
Arvode styrelse & revisor	10 000 kr
Oförutsedda kostnader	20 000 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>230 000 kr</b>

### 7:3 Skatter

#### Fastighetsskatt

Ingen fastighetsskatt utgår de fem första åren

**Summa skatter** *0 kr*

### 7:4 Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

(6 611 000 x 0,3%) 18 531 kr

**Summa fondavsättningar** *18 531 kr*

**Totala slutliga kostnader** *248 531 kr*

## 8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter Lägenheter 248 531 kr

**Summa intäkter** *248 531 kr*

## 9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	248 531 kr
Kostnader	248 531 kr
<b>Saldo</b>	<b><i>0 kr</i></b>

**10. Tabell/Lägenhetsförteckning**  
**Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter**

Lgh nr	Antal rok	Yta kvm ca	Andelstal	Lån förening årskostnad	Drift m.m	Fond- avsättning	Årsavgift	Insats lägenheter
101	4	70	5,36%	0 kr	12 328 kr	993 kr	13 321 kr	2 700 000 kr
102	4	70	5,36%	0 kr	12 328 kr	993 kr	13 321 kr	2 700 000 kr
112	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
113	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
114	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
115	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
116	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
122	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
123	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
124	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
125	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
126	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
127	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
128	3	40	3,06%	0 kr	7 044 kr	568 kr	7 612 kr	950 000 kr
131	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
132	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
133	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
134	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
135	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
136	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
137	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
138	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
139	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
140	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
141	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
142	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
152	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
153	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
154	3	50	3,83%	0 kr	8 806 kr	709 kr	9 515 kr	1 195 000 kr
157	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
158	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
159	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
160	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
161	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
162	1	24	1,84%	0 kr	4 227 kr	341 kr	4 567 kr	495 000 kr
		1306	100,00%	0 kr	230 000 kr	18 531 kr	248 531 kr	32 095 000 kr

## 11. Ekonomisk Prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Intäkter</b>								
Avgifter/kvm		190	194	198	202	206	221	255
Årsavgifter		248 531	253 502	258 572	263 743	269 018	288 038	333 077
<b>Summa intäkter</b>		<b>248 531</b>	<b>253 502</b>	<b>258 572</b>	<b>263 743</b>	<b>269 018</b>	<b>288 038</b>	<b>333 077</b>
<b>Kostnader</b>								
Avsättning		18 531	18 902	19 280	19 665	20 059	20 460	22 589
Kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	13 640	30 119
Driftskostnad		230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
<b>Summa kostnader</b>		<b>248 531</b>	<b>253 502</b>	<b>258 572</b>	<b>263 743</b>	<b>269 018</b>	<b>288 038</b>	<b>333 077</b>
<b>Resultat</b>								
Återförda avsättningar		18 531	18 902	19 280	19 665	20 059	20 460	22 589
<b>Betalningsnetto</b>		<b>18 531</b>	<b>18 902</b>	<b>19 280</b>	<b>19 665</b>	<b>20 059</b>	<b>20 460</b>	<b>22 589</b>
Lidviditetsreserv		0	18 531	37 433	56 712	76 378	96 436	202 909
Skattepliktigt överskott							13 640	30 119
Taxeringsvärde		6 177 000	6 300 540	6 426 551	6 555 082	6 686 183	6 819 907	7 529 729
<b>Diverse variabler</b>								
Låneskuld		0	0	0	0	0	0	0
Total BOA		1 306 kvm	1 306 kvm	1 306 kvm	1 306 kvm	1 306 kvm	1 306 kvm	1 306 kvm
Avsättningsprocent		0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Fastighetsskattesats		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,40%
Beräknad inflationstakt		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## 12. Känslighetsanalys

### Årsavgift/kvm och år

Dagens inflationsnivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå + 1 %		190	194	198	202	206	221	255
Dagens räntenivå + 2 %		190	194	198	202	206	221	255

Dagens räntenivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %		190	196	202	208	214	232	281
Dagens inflationsnivå + 2 %		190	198	206	214	223	243	310



<b>Dagens räntenivå + 1 % och:</b>	<b>År</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Inflation + 1 %		190	196	202	208	214	232	281
Inflation + 2 %		190	198	206	214	223	243	310

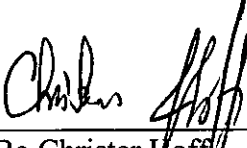
<b>Dagens räntenivå + 2 % och:</b>	<b>År</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Inflation + 1 %		190	196	202	208	214	232	281
Inflation + 2 %		190	198	206	214	223	243	310

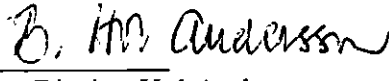
### **13. Särskilda förhållanden**

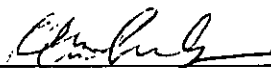
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.

Tännalden den 22/10 2008

Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tännalden

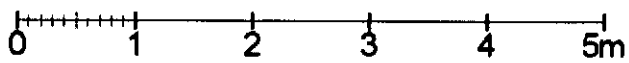
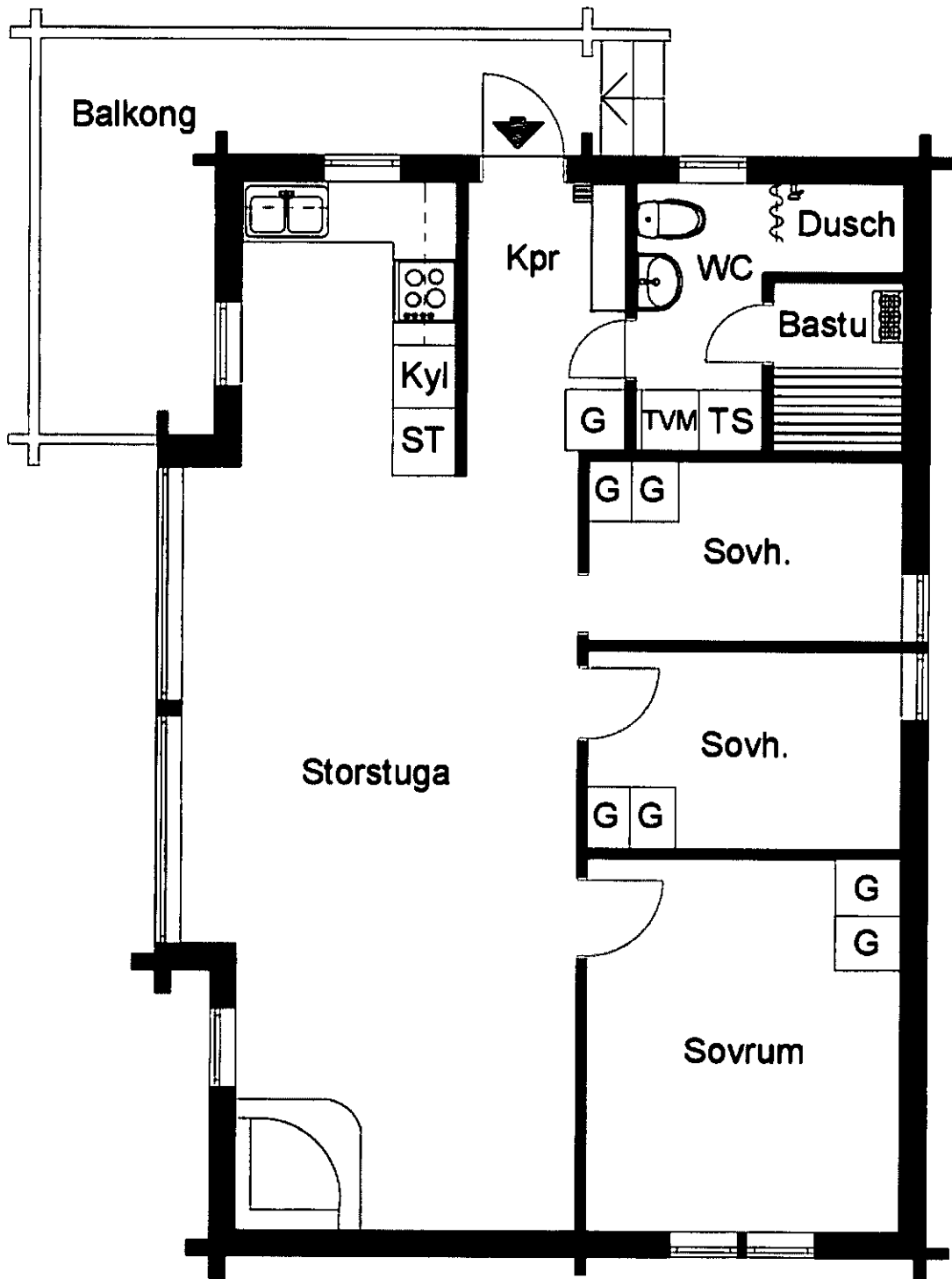
  
Bo Christer Hoff

  
Birgitta Hol Andersson

  
Christer Skog

Östan

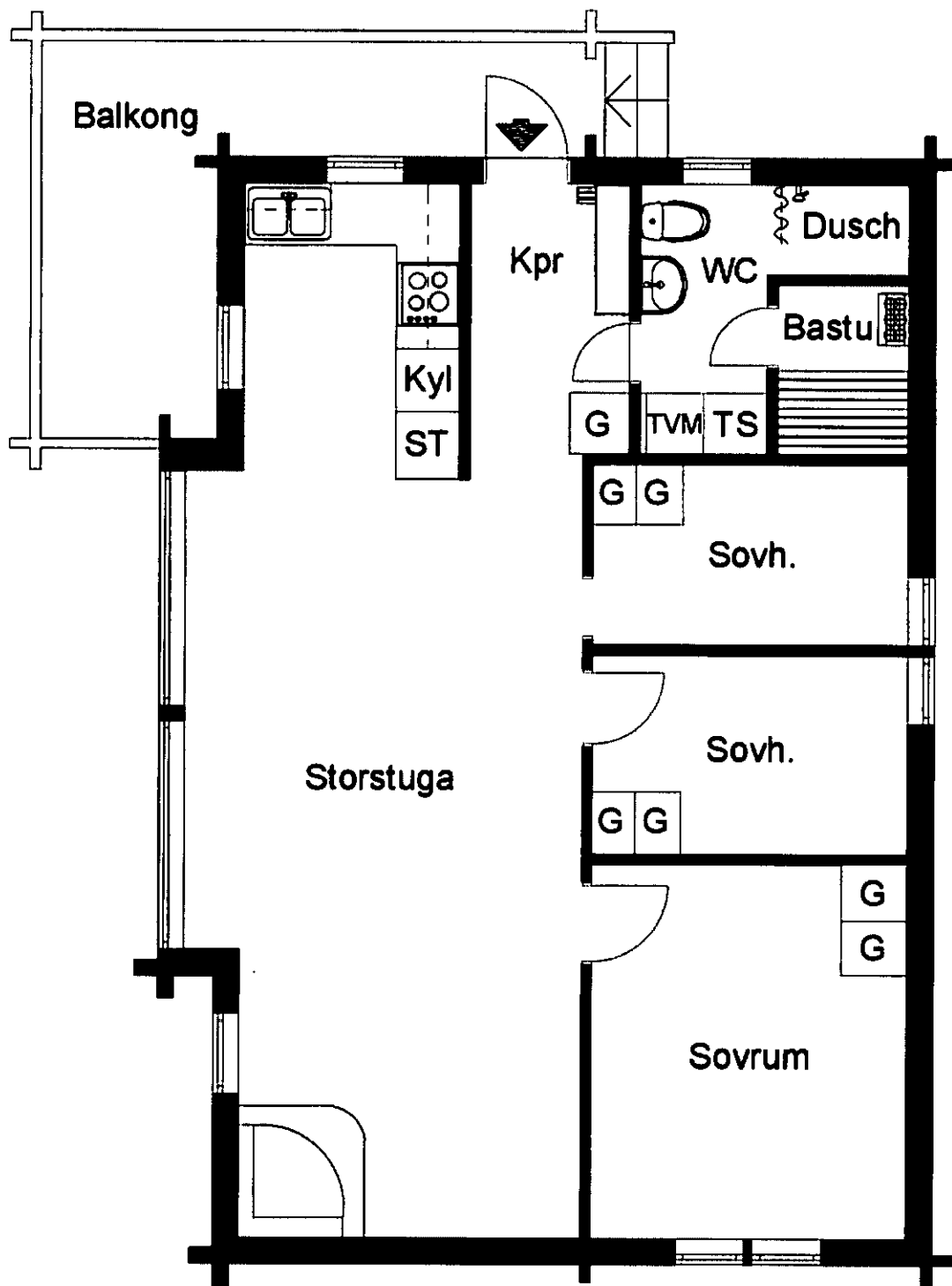
101



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.

# Västan

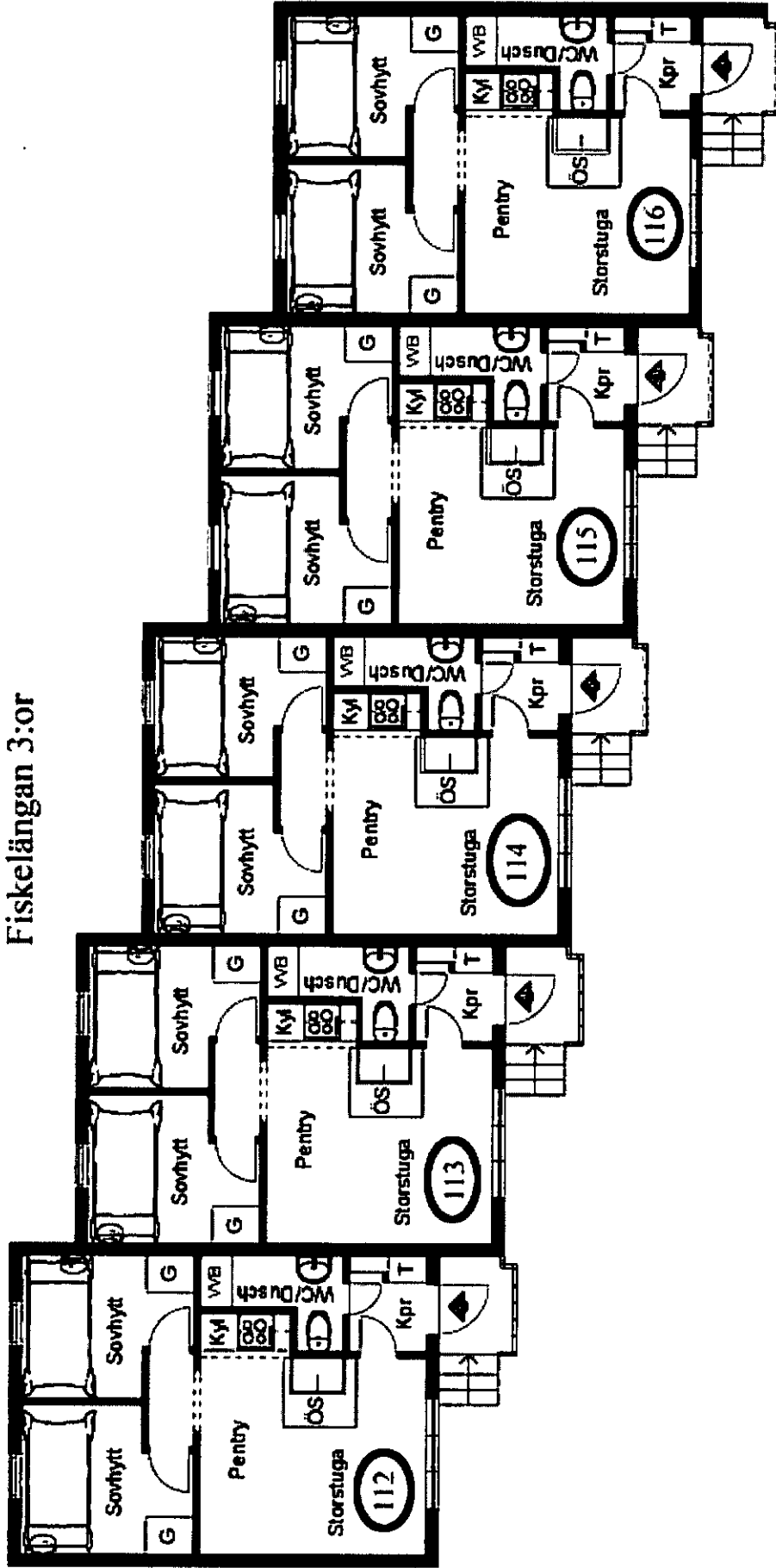
102



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.

# Brf Det frusna fallet

## Fiskelängan 3:or

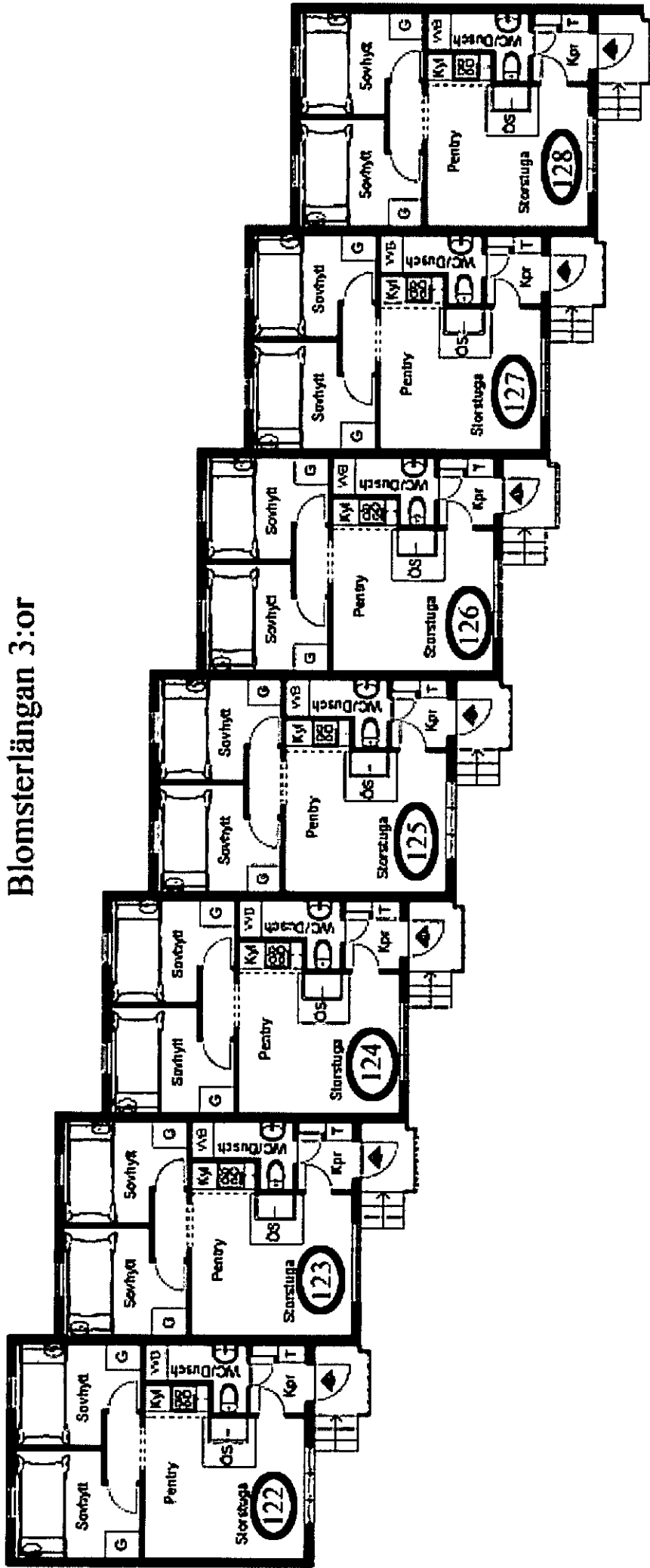


Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



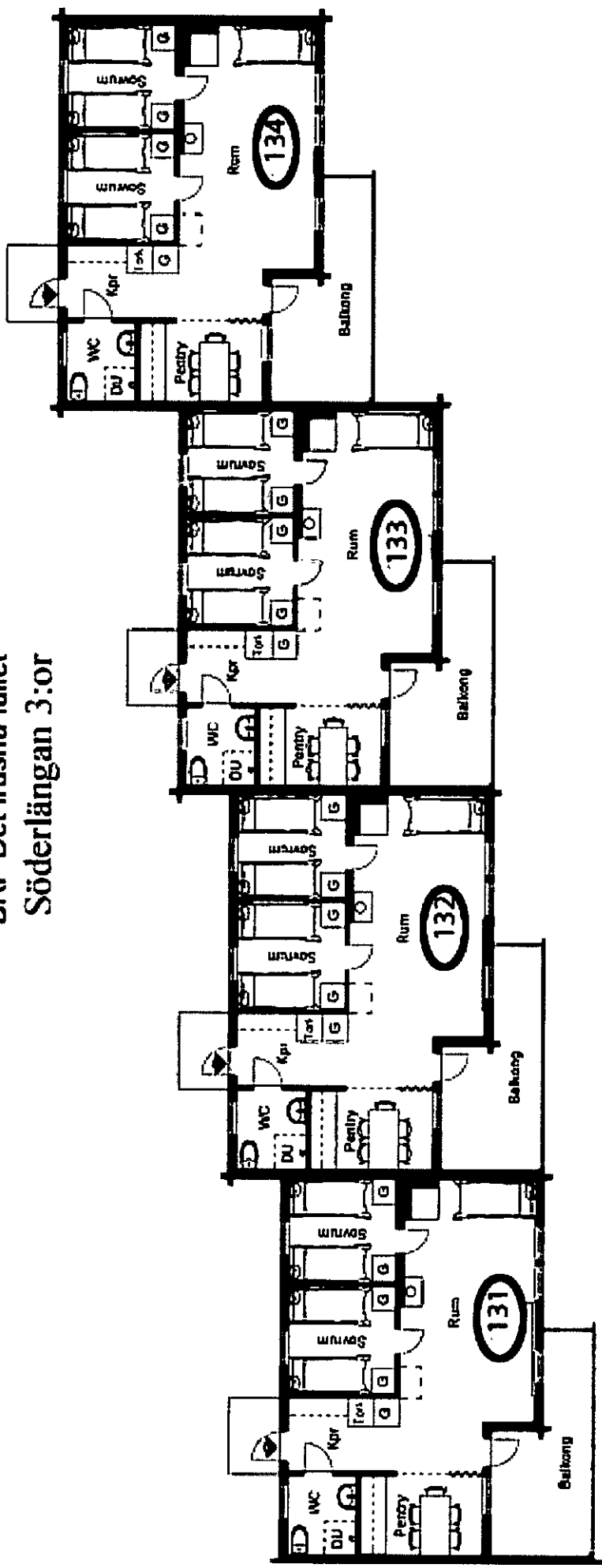
**BJURFORS**  
Engagemang i minsta detalj

Brf Det frusna fallet  
Blomsterlängan 3:or



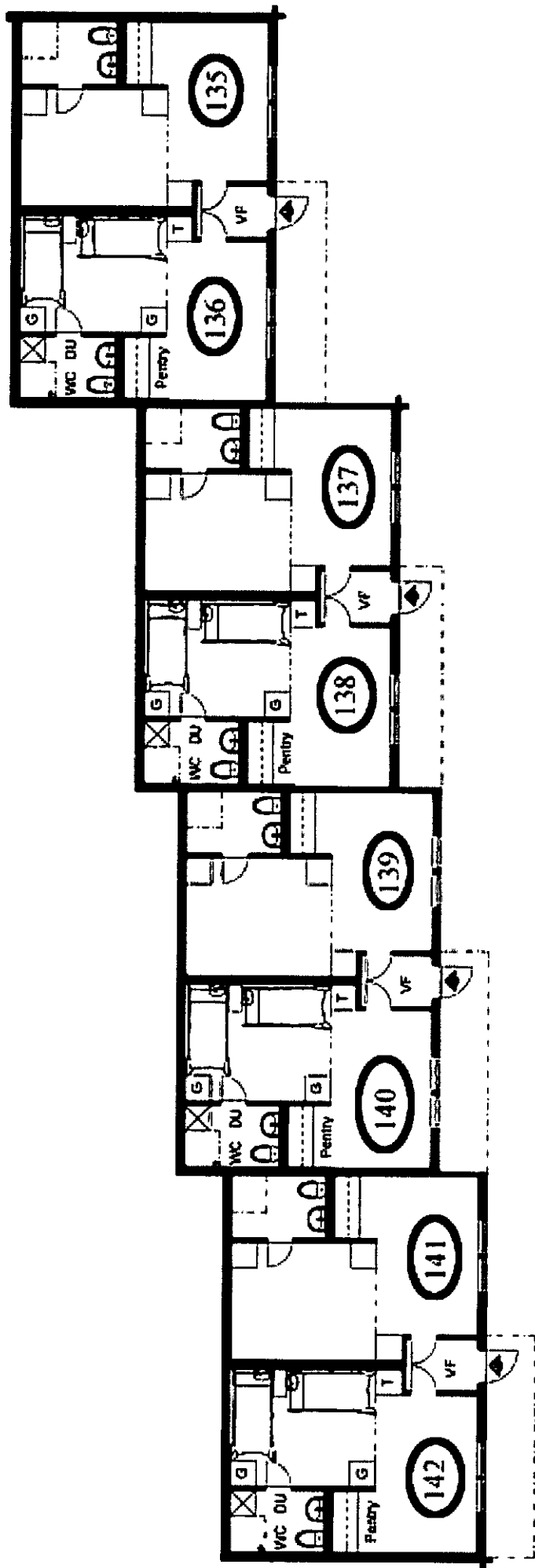
Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.

BRF Det frusna fallet  
Söderlängan 3:or



Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelser kan förekomma.

BRF Det frusna fallet  
Söderlängan 1:or



Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.

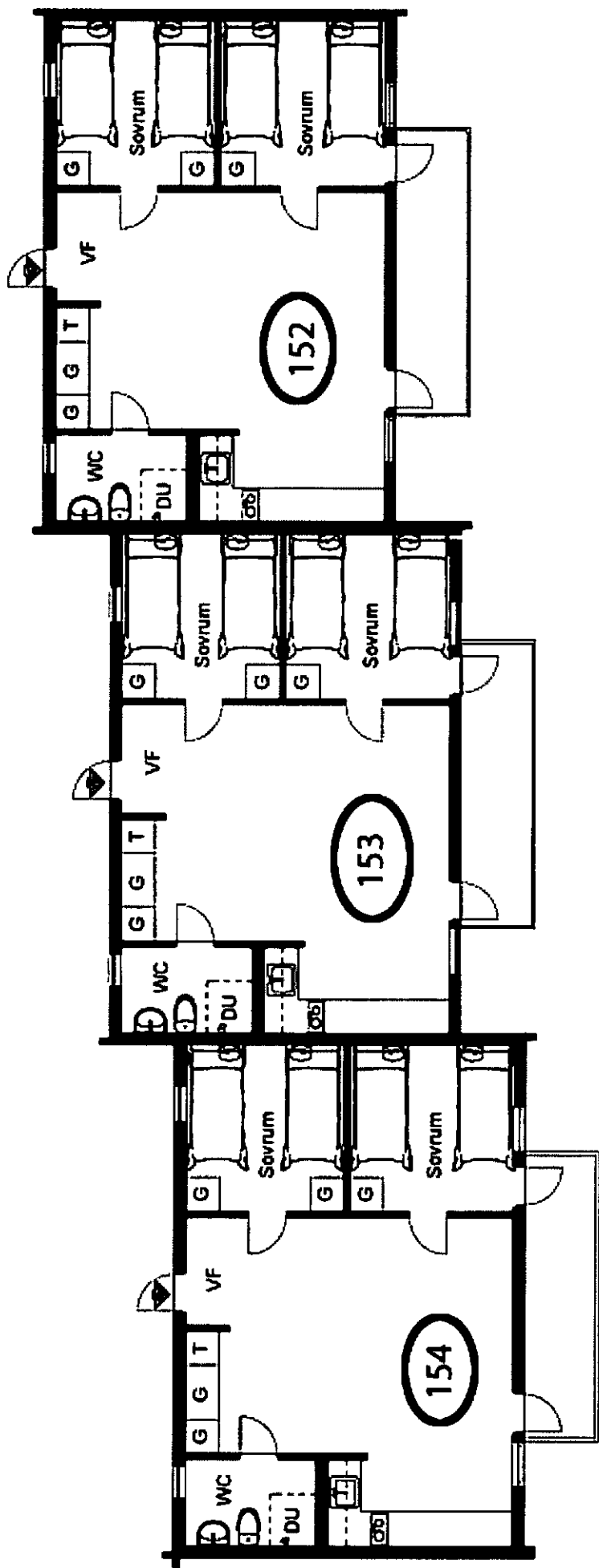


**BJURFORS**  
Lagbyggnad & Stödcavlj



# BRF Det frusna fallet

## Västerlängan 3:or



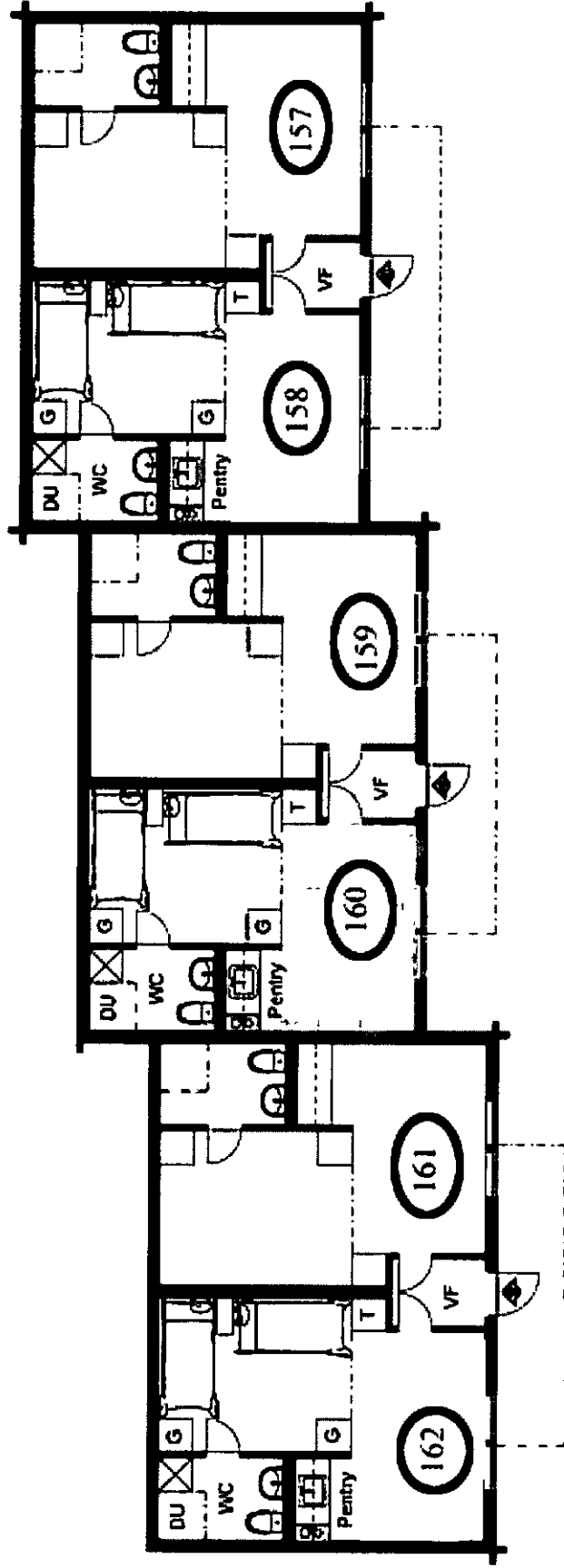
Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



**BJURFORS**  
Engagemang i minsta detalj

# BRF Det frusna fallet

## Västerlängan 1:or



Ritningen är baserad på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.

## INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Det frusna fallet i Tämnaldalen*, org nr 769617-6929, i Härjedalens kommun 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

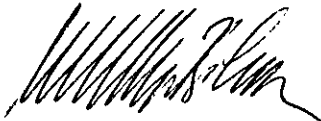
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2008-10-22.  
Byggnadsritningar.  
Beräkning av nytt taxeringsvärde.  
Stadgar.  
Registreringsbevis.  
FDS-utdrag.

Stockholm 2008-10-27



Christer Bohman  
Civ ing  
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén  
Jur kand  
Juseco HB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.