

Ekonomisk plan för Brf Ömsedal, Härjedalen kommun. Org.nr: 769635-9244

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särkilda förhållanden
- K. Signatur styrelsen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ömsedal, 769635-9244, registrerat den 2018-01-30 vid bolagsverket. Föreningen 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nyproduktion uppföra 19 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i Funäsdalen i Härjedalens kommun. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under december 2022 med inflyttningen mars 2023. Bostadsrättsföreningen förvärvade den 28 april 2022 fastigheten Funäsdalen 23:47 genom förvärv av Sjöberg Linder 1 AB. Fastigheten kommer överlåtas till föreningen av sitt dotterbolag till skattemässigt värde. Bolaget kommer sedan att likvideras. Transaktionen innebär att det uppstår en latent skatt som endast blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer fastigheten.

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelse av lägenheterna vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

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 fastigheter och entreprenad av uppförande av hus avser den preliminära förvärvskostnaden. Beräkningen av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Varje bostadsrättsavare svarar enskilt för kostnad för hemförsäkring, telefon, TV och internet. Vidare kommer individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten, uppvärmning samt hushållsel tillämpas vilket innebär att varje bostadsrättshavare svarar för kostnaden för sin del av förbrukningen. Värme och varmvatten kommer produceras i föreningens gemensamma undercentral för bergvärme. Ventilation är mekanisk frånluft med återvinning och placeras i respektive lägenhet. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser mm. Varje medlem svarar för inre underhåll. Varje lägenhet i föreningen ska tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

Denna ekonomiska plan gäller enligt ansökan MBN 2021-002217 inskickat 2021-11-19 med komplettering Rev C. Bygglov är erhållet för 19 lgh.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4 kap. § 2. Därefter kommer upplåtelse att ske. Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger.

Lägenheternas ytor är hämtade och uppmätta från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 3 kvm skall ej föranleda ändring i insats och andelstal.

B. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckningar	Typkod	Adress	Tomtare	Ägandestatus
Härjedalen funäsdalen 23:47	210	Kåvanvägen/Parkstigen, 840 95 Funäsdalen Exakt adress ännu inte bestämd	1271 kvm	Friköpt

Försäkring och konsumentskydd

Fastigheterna kommer försäkras till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenadförsäkring. Föreningen har för avsikt att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande byggnadsförsäkring, allrisk för byggnad, maskinförsäkring, ohyra och husbock, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskydd. Försäkring är offererad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

Servitut

Väg Förmån Officialservitut 23-TÅN-2309.2

Väg Förmån Officialservitut 23-TÅN-2309.3

Väg Förmån Officialservitut 23-TÅN-2309.6

Parkering Förmån Avtalservitut 2022-01-20 D202200024255:1.1

Gemensamhetsanläggningar

Härjedalen Funäsdalen ga:160 1 Vägar

Härjedalen Funäsdalen ga:161 0 Sophantering

Härjedalen Funäsdalen ga:162 1 Naturområde

Härjedalen Funäsdalen ga:166 10 Väg

Detaljplan

Kåvans fjällby, södra delen, funäsdalen 7:6, 28:8 m fl 2011-04-26 Laga kraft: 2011-05-25

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppförs i två våningar plus vindsetage samt lägenhet i souterräng i hus 1.

Grund	Delvis platta på mark samt källardel där souterränglägenheter, undercentral och ägarförråd placeras vilken görs i betong.
Stomme	Byggnadsstommen är i trä med mellanbjälklag i trä ovan källare. Källaren byggs med thermomur (betong) och första bjälklag i betong.
Fasader	Träfasader stående samt liggande i olika gråa och bruna kulörer.
Tak	Papptak
Undercentral	Uppvärmning sker med central bergvärme och distribueras med golvvärme ut i lägenheterna förutom på vindsetage där elradiator finns.
Ventilation	Ventilation sker med FTX-aggregat i respektive lägenhet.
Bredband	Huset ansluts till bredband.
Parkeringar	Parkeringar finns i anslutning till fastigheten på egen mark och via servitut på grannfastighet i närhet till fastigheten. Parkeringar på egen mark utrustas med elbilsaddare.
VA	VA ansluts till kommunala VA-systemet.
Ägarförråd	Lägenhet 1-15 har varsitt ägarförråd i källaren. Lägenhet 16-19 har förråd i lägenheten.
Skidförråd	På fastigheten finns kalla skidförråd, ett för varje lägenhet.
Vallabod/cykelverkstad	Gemensamt i samma utrymme som ägarförråd i källaren.
Sophantering	Via gemensamhetsanläggning i anslutning till fastigheten
Tvättmaskin	Förberett för tvättmaskin i samtliga lägenheter.

Kortfattad rums- och byggnadsbeskrivning

Avvikelser i den slutliga produkten eller tjänsten kan förekomma och utbyte mot motsvarande produkt av annat märke.

Grundläggning	Platta på mark med 250 mm underliggande cellplast Souterrängvåning i betong
Ytterväggar	Uppbyggda enligt följande från utsida till insida: Enkelfasspont 22x120, spikläkt 28x70, läkt 25x50, utv gipsskiva 9mm, stomme 45x195 (isolering), plastfolie, spikregel 45x45 (isolering), plywood 12mm, gipsskiva 13mm
Innerväggar	Uppbyggda enligt följande: Gips 13mm, plywood/OSB 12mm, regel 45x70 (isolerad), plywood/OSB 12mm, gips 13mm
Lägenhetsskiljande väggar	2 x gipsskiva 13mm, stomme 45x95 (isolering), luftspalt, stomme 45x95 (isolering), 2 x gipsskiva 13mm
Plåt/vattenavrinning	Hängrännor och stuprör: Plannja PL20 mörkgrå Fönsterbleck: Plannja PL20 mörkgrå Vindskiveplåt: Plannja PL20 mörkgrå Tröskelbleck: Plannja PL20 mörkgrå Snörasskydd, takstegar: mörkgrå
Mellanbjälklag betong	Uppbyggda enligt följande från uppfifrån och ner: EPS golvvärmskiva, betong 240mm (PEVA 45), spalt, plåtregel 25mm, gipsskiva 13mm
Mellanbjälklag trä	Uppbyggda enligt följande från uppfifrån och ner: Spånskiva 22mm, stomme 45x245 (isolering), glespanel 28x70, gipsskiva 13mm
Yttertak	Uppbyggda enligt följande från uppfifrån och ner: Tättskikt icopal Terrapolar, underlagspapp, råspont 22mm, kerto 45x350 (isolerad), ångspärr Isover vario, spikläkt 28x70, gipsskiva 13 mm

Lister/foder/smygar	Sockel: 12x56 furu, grå Foder: 12x56 furu, grå Smygar: furu
Garderob entré lgh 1-15	Garderob med skjutdörrar i grått utförande samt spegeldörr. Inredning för klädhängning samt hyllplan. Torkskåp Cylinda och skotork Adax Neo placeras innanför skjutdörrar.
Garderob entré lgh 16-19	Garderob med dörr i ekfaner (samma kök). Ytterligare garderob i lägenhetens förråd.
Elbeskrivning	Strömställare, uttag, dimmer Schneider exxakt antracit.
Uppvärmning, ventilation	Uppvärmning sker med NIBE bergvärmepump och distribueras till respektive lägenhet där den mäts och fördelas via golvvärmeslingor i golven. Vindsetage värms med elradiator. Ventilation via Swegon FTX-aggregat i respektive lägenhet. Spisfläkt är av kolfiltertyp.
Fönster	Fönster från Traryd Optimal (fasta) samt Intakt (öppningsbara)
Takfönster	Takfönster från Velux
Dörrar	Ytterdörr: Nordiska fönster Kronoslätt Glas Innerdörr: Swedoor Stable GW
Badrum lgh 1-15 vån 1	Dusch med duschvägg Bathlife svart, Takdusch Bathlife Väta svart, Tvättställ INR Viskan med porslinshandfat samt blandare Hafa Fine svart. Bastu med glasväggar, bastuaggregat el. Väggar målade i rostrosa färg samt i kakel. Tak målat rostrosa. Golv klinker. FTX-aggregat monteras på vägg.
Badrum lgh 1-15 vån 2	Dusch med duschvägg Bathlife svart (lgh 7 har istället badkar), Takdusch Bathlife Väta svart, Tvättställ INR Viskan med porslinshandfat samt blandare Hafa Fine svart. Förberett för tvättmaskin (tillval). Väggar målade i rostrosa färg samt i kakel. Tak målat rostrosa. Golv klinker.
Badrum lgh 16-19	Dusch med duschvägg Bathlife svart, Takdusch Bathlife Väta svart, Tvättställ INR Viskan med porslinshandfat samt blandare Hafa Fine svart. Förberett för tvättmaskin (tillval). Väggar målade i rostrosa färg samt i kakel. Tak målat rostrosa. Golv klinker. FTX-aggregat monteras på vägg.
Utvändiga ytskikt	Parkering och väg har slitlager av grus. Ytor vid entre lgh 11-15 samt lgh 16-19 trall. Loftgång i betong.
Utvändiga trappor, loftgång	Utvändiga trappor görs i elförzinkad plåt, handledare samt räcken i pulverlackad mörkgrå kulör.
Invändiga ytskikt	Golv: Träggolv Bjelin Härdat Trä Ek Genarp Mörkgrå Mattlack 1-Stav, heltäckningsmatta på plan 3 lgh 1-15 Gala 6918 ljusblå, klinker i hall Keope Pietra di Vals 300x600 Väggar: Målad yta frostgrå kulör. Tak: Målad yta i frostgrå kulör. Innertak på vindsetage i spontat utseende i ljus trä
Kök	Ballingslöv Bistro ekfaner, Bänkskivor: Laminat rak ABS-kant-30, Laminattyp: 2386 Vitvaror: Kyl/frys integrerad Siemens, Diskmaskin integrerad Siemens, Ugn Siemens, Induktionshäll Siemens, Spisfläkt (lgh 1-7 och 16-19) Siemens, Hällfläkt (lgh 8-15) Siemens
Invändiga trappor	Trappa i trä, öppna steg, sidor i målad mdf, räcke i trä
Braskamin	Tillval i lgh 1-7. Thorma Andorra

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv (fastighet och aktier)	25 939 572
Projektkostnaden	53 465 741
Kostnad för lagfart	122 188
Kostnad för pantbrev	860 000
SUMMA beräknad slutlig anskaffningskostnad	80 387 500
Kassa	100 000
SUMMA att finansiera	80 487 500

Projektkostnaden omfattar totalentreprenad för uppförande av huset samt markkostnader, anslutningsavgifter, konsultarvoden, försäljningskostnader, försäkringar, garantier, ränta.

I enlighet med överlåtselseavtalet av aktier i Sjöberg Linder 1 AB kommer reduktion/tilläggsköpeskilling av köpet av Sjöberg Linder 1 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 78 987 500 kr inkl köp av bolaget och lagfart, exkl. likviditetsreserv om övriga kostnader blir högre eller lägre än beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadslagen 4. kap §2. Därefter kommer upplåtelse att ske.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

Fastighetsavgift utgår inte under år 1-15. År 16 och framåt erläggs fastighetsavgift. Beräknat taxeringsvärde uppgår till 29 399 000 kr.

D. Finansieringsplan

Insatser	65 905 000
----------	------------

Lån	14 582 500
SUMMA	80 487 500

Föreningens slutfinansiering baseras på offert från SEB 2022-11-01. En beräknad medelränta används i denna ekonomiska plan. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet.

Föreningen avser att, beroende på ränteläget uppta lån med kort bindningstid. I den kostnads kalkyl som tidigare upprättats angavs kapitalkostnaden (ränta 2,5% och amortering 1%) till 477 138 kr.

I denna plan uppgår beräknad räntekostnad till 4,25% motsvarande 619 756 kr. Amortering uppgår till 0,5% vilket ger en total kapitalkostnad om 72 912 kr. Verklig kapitalkostnad fastställs i samband med att föreningen upptar föreningslånet.

Sjöberg Stephenson Utveckling AB (559119-9848) garanterar föreningens kapitalkostnad de första två åren upp till ett belopp som utögr mellanskillnaden mellan räntekostnaden 2,5% samt amortering om 1 % och verklig kapitalkostnad. I den ekonomiska planen är den beräknade mellanskillnaden 215 531 kr. Mellanskillnaden betalas kvartalsvis i efterskott.

Förändringar i avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansieringen i föreningen.

Inteckningar i föreningens fastighet kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån. Föreningens slutliga anskaffningskostnad samt insatser och avgifter för osålda lägenheter garanteras av exploitören.

Beräknad medelränta: 4,25% 619 756

Amortering år 1 0,50% 72 913

Amortering sker om 0,5% årligen år 1 till 5. Därefter enligt 95-årig plan med total amorteringstid 100 år.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		År (kr)
Räntor	4,25%	619 756
Beräknat byggnadsvärde		53 465 741
Avskrivningar	1,00%	534 657

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Beräknad avskrivning är linjär plan på 100 år och framgår av prognosen.

Driftkostnader		År (kr)
Driftkostnader summa		323 868
varav Försäkringar		12 717
Fastighetsförvaltning		40 000
Fastighetsel		10 000
Administration/bokföring inkl IMD		35 000
Vatten- och avloppsavg		107 730
P-platser på arrende		18 000
Snöröjning/vägavgift till vägsamfällighet		18 240
Avfallshantering		62 181
Reparationer		10 000
Övrigt		10 000

Bostadsrättsinnehavaren kommer att betala direkt till leverantör hemförsäkring, TV och internet.

Kostnaden för varmvatten, VA, avfallshantering, uppvärmning samt hushållsel kommer att tillkomma månadsavgift via individuell mätning och debitering (IMD), dvs. man betalar för faktisk förbrukning och uppskattas enligt beräkning G. Lägenhetsförteckning

Övriga kostnader		År (kr)
Fastighetsskatt (eller motsv.)	0 kr/lgh	0
Avsättning yttre fond	40 kr/m2	61 400

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med föreningens stadgar. Fastighetsavgift betalas ej år 1-15.

Sammanfattning kostnader och amorteringar

Räntekostnader	kr	619 756
----------------	----	---------

Driftkostnader	kr	323 868
Amorteringar	kr	72 913
Yttre fondavsättningar	kr	61 400
SUMMA KOSTNADER ÅR 1	kr	1 077 937

Snöröjning av entré, loftgång och passage ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan är 1% på beräknat byggnadsvärde. Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifterna. Detta ska ske från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond ska finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

Intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal för respektive bostadsrättslägenhet.

Sammanfattning intäkter

Intäkter		År 1	År 2
Årsavgifter	kr	907 530	912 137
Räntekompensation*	kr	170 406	170 406
SUMMA INTÄKTER	kr	1 077 937	1 082 543

* Beräknad mellanskillnad mellan 2,5% ränta/1% amortering och 4,25% ränta/0,5% amortering.

F. Nyckeltal (SEK)

BOA	m2	1 535
BTA	m2	1 775
Anskaffningsvärde	kr/m2 BOA	52 370
Insats och upplåtelseavgift	kr/m2 BOA	42 935
Belåning år 1	kr/m2 BOA	9 500
Belåningsgrad	%	18,1%
Årsavgift år 1 lägenheterna	kr/m2 BOA	591
Avgifter med separat debitering (IMD)	kr/m2 BOA	94-160
Driftkostnader år 1	kr/m2 BOA	211
Kassaflöde	kr/m2 BOA	40
Underhållsfond år 1	kr/m2 BOA	40
Avskrivning år 1	kr/m2 BOA	348

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Lgh typ	Lgh kvm	Andelstal	Årsavgift inkl VA och Avfall	Årsavgift exkl VA och Avfall	Månadsavgift ft exkl VA och Avfall	VA månads- avgift	Avfalls månads- avgift	Uppskattad månadsavgifter med separat mätning*	Insats
Lägenhet 1	1:C	101	0,062	56 592	47 650	3 971	473	273	888	4 195 000
Lägenhet 2	1:A	100	0,062	56 032	47 089	3 924	473	273	883	4 095 000
Lägenhet 3	1:C	101	0,062	56 592	47 650	3 971	473	273	888	4 095 000
Lägenhet 4	1:B	97	0,060	54 351	45 408	3 784	473	273	869	4 295 000
Lägenhet 5	1:C	101	0,062	56 592	47 650	3 971	473	273	888	4 095 000
Lägenhet 6	1:A	100	0,062	56 032	47 089	3 924	473	273	883	4 095 000
Lägenhet 7	1:B2	132	0,081	73 962	65 019	5 418	473	273	1 033	5 495 000
Lägenhet 8	2:A	76	0,047	42 584	33 642	2 803	473	273	771	3 195 000
Lägenhet 9	2:A	76	0,047	42 584	33 642	2 803	473	273	771	3 195 000
Lägenhet 10	2:A	76	0,047	42 584	33 642	2 803	473	273	771	2 995 000
Lägenhet 11	2:C	76	0,047	42 584	33 642	2 803	473	273	771	3 295 000
Lägenhet 12	2:A2	77	0,048	43 145	34 202	2 850	473	273	776	3 095 000

Lägenhet 13	2:C	76	0,047	42 584	33 642	2 803	473	273	771	3 095 000
Lägenhet 14	2:B	73	0,045	40 903	31 961	2 663	473	273	757	2 995 000
Lägenhet 15	2:A2	77	0,048	43 145	34 202	2 850	473	273	776	3 195 000
Lägenhet 16	3	51	0,045	40 903	31 961	2 663	473	273	655	2 695 000
Lägenhet 17	3	51	0,045	40 903	31 961	2 663	473	273	655	2 695 000
Lägenhet 18	3	51	0,045	40 903	31 961	2 663	473	273	655	2 695 000
Lägenhet 19	3	43	0,038	34 553	25 610	2 134	473	273	617	2 395 000
SUMMA		1 535		907 530	737 620					65 905 000

*Varmvatten, uppvärmning samt hushållsel som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD)

H. Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter	1 077 937	1 082 543	1 087 304	1 092 222	1 097 300	1 179 292	1 191 761	1 131 012
Årsavgifter	907 530	912 137	1 087 304	1 092 222	1 097 300	1 179 292	1 191 761	1 131 012
Räntekompensation	170 406	170 406	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	323 868	330 345	336 952	343 691	350 565	357 576	394 793	323 868
Driftskostnader	323 868	330 345	336 952	343 691	350 565	357 576	394 793	323 868
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	34 189
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	34 189
Kapitalkostnader	754 069	752 198	750 352	748 531	746 735	821 715	796 968	772 955
Låneräntor	619 756	616 657	613 559	610 460	607 361	604 262	572 459	540 656
Avskrivningar*	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657
Amorteringar/avsättningar								
Avsättningar underhåll	61 400	62 628	63 881	65 158	66 461	67 791	74 846	82 636
Amorteringar	72 913	72 913	72 913	72 913	72 913	149 663	149 663	149 663
Erforderlig årsavgift exkl avskrivn.	907 530	912 137	1 087 304	1 092 222	1 097 300	1 179 292	1 191 761	1 131 012
Bokfört resultat	-400 345	-399 117	-397 864	-396 587	-395 284	-317 204	-310 149	-268 169
Kassaflöde								
Intäkter	1 077 937	1 082 543	1 087 304	1 092 222	1 097 300	1 179 292	1 191 761	1 131 012
Kostnader	-1 478 282	-1 481 660	-1 485 168	-1 488 809	-1 492 584	-1 496 496	-1 501 910	-1 433 370
Återinförda avskrivningar	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657	534 657
Kassaflöde löpande drift	134 313	135 541	136 793	138 071	139 374	217 453	224 509	232 299
Amorteringar	-72 913	-72 913	-72 913	-72 913	-72 913	-149 663	-149 663	-149 663
Summa kassaflöde	61 400	62 628	63 881	65 158	66 461	67 791	422 797	390 993
Ack. kassaflöde inkl kassa år 0	161 400	224 028	287 909	353 067	419 528	487 319	2 664 908	4 683 481

*Årsavgifterna ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar för underhåll. Föreningens årsavgifte i prognosen avser därför täcka dessa istället för de bokföringsmässiga kostnaderna som avskrivningar utgör.

Prognosförutsättningar	1	2	3	4	5	6	11	16
Lån	14 582 500	14 509 588	14 436 675	14 363 763	14 290 850	14 217 938	13 469 625	12 721 313
Låneräntor, viktat medel	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total bostadsrättsarea	1 535	1 535	1 535	1 535	1 535	1 535	1 535	1 535

I. Känslighetsanalys

Årsavgift/år och kvm	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ek prognos	591	594	708	712	715	768	776	737
Inflationsnivå enl ek prognos + 1%	591	597	713	719	726	782	808	749
Inflationsnivå enl ek prognos + 2%	591	599	719	728	737	797	842	763
Inflationsnivå enl ek prognos + 3%	591	602	724	736	748	811	879	778
Inflationsnivå enl ek prognos - 1%	591	592	703	704	704	755	748	726
Inflationsnivå enl ek prognos - 2%	591	589	698	696	694	742	721	717
Räntenivå enl ek prognos +1%	686	689	802	805	808	861	864	820
Räntenivå enl ek prognos +2%	781	783	896	899	901	954	952	903

Räntenivå enl ek prognos +3%	876	878	990	992	994	1 046	1 040	985
Räntenivå enl ek prognos -1%	496	500	614	618	622	676	689	654
Räntenivå enl ek prognos -2%	401	405	520	524	529	583	601	571

J. Särkilda förhållanden

1. Årsavgifter ska erläggas månadsvis i förskott
2. Bostadsrätthavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Kostnaden för varmvatten, VA, avfallshantering, uppvärmning samt hushållsel kommer att tillkomma månadsavgift via individuell mätning och debitering (IMD), dvs. man betalar för faktisk förbrukning och uppskattas enligt beräkning G. Lägenhetsförteckning
4. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen

K. Signatur styrelsen

Stockholm 2022-12-12



Torgny Ulfving



Jonathan Eriksson



Adam Stephenson

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Omsedal 221212 FINAL v4







Unikt dokument-id:

aa1cdce6-7e46-4974-a74d-a1b28e18a296

Dokumentets fingeravtryck:

958746fc1110870d80fe1b717db579d168cc1b43dabab81363de36d23a42e38f12eb83200cfcad8afbaa
c286e251032b7d94834f3b06418e8933fc55cd9d065e

Undertecknare

<p> Adam Stephenson</p> <p>E-post: stephenson.adam@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 83.187.167.101 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Adam Stephenson-Möller (198911170010)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-12 14:54:23 UTC</p> 
<p> Jonatan Eriksson</p> <p>E-post: jonatan.bloer@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 194.193.46.20 IP Plats: Canberra, Australian Capital Territory, Australia</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jonatan Karl Fredrik Eriksson (198906040012)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-12 20:13:00 UTC</p> 
<p> Torgny Ulfving</p> <p>E-post: t.ulfving@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartphone) IP nummer: 82.209.143.108 IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Torgny Anders Birger Ulfving (198009220479)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-12 21:16:51 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-12 21:16:51 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-12-12 21:16:51 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartmobil)
IP nummer: 82.209.143.108 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 21:16:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartmobil)
IP nummer: 82.209.143.108 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 21:16:20 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartmobil)
IP nummer: 82.209.143.108 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 21:15:58 UTC

Dokumentet lästes igenom av Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartmobil)
IP nummer: 82.209.143.108 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 21:15:11 UTC

Dokumentet öppnades av Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile 108.0.0.0 on Android 9 Huawei Mate 9 Pro (smartmobil)
IP nummer: 82.209.143.108 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 20:13:00 UTC

Dokumentet signerades av Jonatan Eriksson (jonatan.bloer@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 194.193.46.20 - IP Plats: Canberra, Australian Capital Territory, Australia

2022-12-12 20:12:51 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jonatan Eriksson (jonatan.bloer@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 194.193.46.20 - IP Plats: Canberra, Australian Capital Territory, Australia

2022-12-12 20:12:24 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Jonatan Eriksson (jonatan.bloer@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 194.193.46.20 - IP Plats: Canberra, Australian Capital Territory, Australia

2022-12-12 20:05:48 UTC

Dokumentet öppnades av Jonatan Eriksson (jonatan.bloer@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 194.193.46.20 - IP Plats: Canberra, Australian Capital Territory, Australia

2022-12-12 14:54:23 UTC

Dokumentet signerades av Adam Stephenson (stephenson.adam@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.167.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:54:17 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Adam Stephenson (stephenson.adam@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.167.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:53:58 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Adam Stephenson (stephenson.adam@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.167.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-12-12 14:53:49 UTC Dokumentet öppnades av Adam Stephenson (stephenson.adam@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 108.0.5359.52 on iOS 15.6 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.187.167.101 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:36:19 UTC Dokumentet skickades till Jonatan Eriksson (jonatan.bloer@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:36:17 UTC Dokumentet skickades till Torgny Ulfving (t.ulfving@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:36:16 UTC Dokumentet skickades till Adam Stephenson (stephenson.adam@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:36:13 UTC Dokumentet förseglades av Sebastian Råsberg Örnclou
(sebastian.rasbergornclou@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-12 14:35:11 UTC Dokumentet skapades av Sebastian Råsberg Örnclou
(sebastian.rasbergornclou@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ömsedal med organisationsnummer 769635-9244. Vi avger härmed följande intyg.

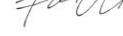
Bostadsrättsföreningen omfattar 19 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Ömsedal, daterad 2022-12-12.
- Stadgar för Brf Ömsedal, odaterade.
- Registreringsbevis för Brf Ömsedal, daterat 2022-10-25.
- FDS-utdrag för Härjedalen Funäsdalen 23:47, daterat 2022-10-20.
- Bygglov, daterat 2022-06-22.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-05-10.
- Utkast köpeavtal fastighet, odaterat.
- Utkast köpebrev fastighet, odaterat.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2022-05-04.
- Administrativa föreskrifter till totalentreprenadavtal, daterat 2022-04-04.
- Offert finansiering, daterad 2022-11-01.
- Garanti gällande anskaffningskostnad, osålda bostadsrätter och tillskott, daterad 2022-12-12.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2022-03-09.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Arrendeavtal, daterat 2022-04-05.
- Offert försäkring, daterad 2022-01-20.
- Värderingsutlåtande, daterat 2022-01-28.
- Kostnadskalkyl för Brf Ömsedal, daterad 2022-03-17.
- Mäklarstatistik för Härjedalens kommun, daterad 2022-12-08.

Ort och datum enligt digital signering


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Ömsedal

Unikt dokument-id:

6d3e3eae-f2ee-447e-86df-0dde9bb094d0

Dokumentets fingeravtryck:

d7b804a25c552fd0647712a5c2e6b64bddc558ec16964d98f847d7c459df41444a8c9f5e5632b818dc233
c0fb1fee3b53ce147e161d914b5834d4ef5470aa7ec

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-13 12:44:16 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 194.103.240.26
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-13 16:51:34 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-13 16:51:34 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-12-13 16:51:34 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 16:51:29 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 16:51:01 UTC

Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 16:50:47 UTC

Dokumentet lästes igenom av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 16:50:42 UTC

Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 12:44:16 UTC

Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-12-13 12:44:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-12-13 12:43:31 UTC

Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-12-13 12:42:33 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-12-13 12:42:29 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2022-12-13 11:38:37 UTC

Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 11:38:35 UTC

Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-12-13 11:38:33 UTC

Dokumentet förseglades av Sebastian Råsberg Örnclou
(sebastian.rasbergornclou@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-13 11:37:23 UTC

Dokumentet skapades av Sebastian Råsberg Örnclou
(sebastian.rasbergornclou@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



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