

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen

Funäsdalshöjden

769618-5367

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Registrerades av Bolagsverket 2008-06-26

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Funäsdalshöjden, 769618-5367 med säte i Härjedalens kommun registrerades 2008-03-17 hos Bolagsverket. 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 kommer att förvärva ett område av fastigheten Härjedalen Funäsdalen 70:10. På fastigheten skall nyuppföras två byggnader med åtta lägenheter i varje byggnad, sammantaget 16 lägenheter om tillsammans 874,4 m² BOA. Föreningens slutliga förvärvskostnad för mark och byggnad uppgår till 29 280 000 kr.

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

Bygglov är beviljat den 8 maj 2008. Inflyttning är beräknad till februari 2009.

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

Årsavgiften avser s.k. kallhyra. Separat mätning av fjärrvärme och hushållsel i respektive lägenhet. I årsavgiften ingår vidare kallvatten samt kabel-TV med grundutbud. Tv-licens betalas av bostadsrättsinnehavaren. Anslutningsmöjlighet till bredband finns.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ett område om ca 3400 m ² av Härjedalen Funäsdalen 70:10						
Län	Jämtland						
Typkod	320 (blivande)						
Taxeringsvärde	3 850 000 kr, beräknat per 2007						
Uttagna pantbrev	Pantbrev i blivande fastigheten kommer att uttas med 7 350 000/7 350 000.						
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan, se Detaljplan Funäsdalen 70:7 eller LA:2, 70:5 m.fl. Planen vann laga kraft 2007-09-24.						
El	Härjeåns Nät AB						
Vatten/Avlopp	Kommunalt						
Parkering	16 stycken parkeringsplatser med motorvärmarruttag som tillval.						
Mark	Grusade körytor, gräsytor och naturmark. Fastighetens sammantagna yta är ca 3400 m ² .						
Servitut	Stamfastigheten belastas av följande servitut: <table><tr><td><u>Ändamål</u></td><td><u>Rättighet</u></td><td><u>Aktbeteckning</u></td></tr><tr><td>Vatten- och avloppsledning</td><td>Avtalsservitut: Last</td><td>2361IM-08/667.1</td></tr></table> Vid kommande lantmäteriförrättning kommer att klargöras huruvida föreningens fastighet belastas av servitutet.	<u>Ändamål</u>	<u>Rättighet</u>	<u>Aktbeteckning</u>	Vatten- och avloppsledning	Avtalsservitut: Last	2361IM-08/667.1
<u>Ändamål</u>	<u>Rättighet</u>	<u>Aktbeteckning</u>					
Vatten- och avloppsledning	Avtalsservitut: Last	2361IM-08/667.1					
Byggnadens utformning	Två bostadshus i två plan utan källare med 16 lägenheter.						
Byggnadsår	2008/2009						
Bostadsyta	874,4 m ² BOA, fördelat på 16 lägenheter varav åtta lägenheter om 58,2 m ² BOA vardera och åtta lägenheter om 51,1 m ² BOA vardera.						
Bostadslägenheter	16 stycken						
Grundläggning	Byggnaden grundläggs på betongplatta.						
Stomme	Trä						

Bjälklag	Lättbetong/Leca
Fasader	Stående träpanel.
Fönster	2-glas, energiglas med argonfyllning.
Yttertak	Betongtaktegel
Värmeanläggning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk in-/utluft med värmeåtervinning.
Tele/TV	Anslutningspunkt för kabel-TV och bredband.
Gemensamma anläggningar	På stamfastigheten avses att ytterligare byggnader skall uppföras och ingå i annan bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggningar kommer då att bildas gällande vägar, parkeringsytor, vägbelysning, vatten-/avloppsledningar och liknande.
Invändiga ytskikt, Utrustning m.m. (avvikelse kan förekomma)	Varje lägenhet består av kök/matplats/allrum, två sovrum, våtrum och förråd. Samtliga golv har golvvärme. Väggbeklädnad: Kakel i våtrum. Alla övriga rum fabriksmålade skivor. Golvbeklädnad: Klinkers i hall och våtrum, övriga golvytor parkett. <u>Utrustning i kök:</u> Spis med ugn och mikrovågsugn/kyl/frys/diskmaskin. <u>Utrustning i våtrum:</u> Dusch, WC, tvättställ, torskaskåp, tvättmaskin och spegelskåp med belysning. Ett isolerat utvändigt förråd om 2,7 m² i anslutning till varje lägenhet.

3. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av fastigheten.
- Därutöver har tecknats en byggförsäkring i GarBo, som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpta om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningen.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten kommer att taxeras enligt typkod 320, flerfamiljsfastighet.

Taxeringsvärdet för 2007 beräknas till 3 850 000 kronor.

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnad för mark och byggnad,	29 280 000 kr
varav mark 3 200 000 kr och byggnad 26 080 000 kr	
Likviditetsreserv	30 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	29 310 000 kr

6. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följandet

Lån	7 350 000 kr
Insatser	21 960 000 kr
Summa	29 310 000 kr

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7:1. Kapitalkostnader

Lån	7 350 000 kr	5 %	367 500 kr
-----	--------------	-----	------------

Under den närmaste treårsperioden beräknas inte något amortering ske i föreningen. Vid förnyad finansiering kommer nya amorteringsfria lån att upptas.

7:2 Driftskostnader

Kabel	4 000 kr
Sophämtning	26 500 kr
Vatten, Avlopp	50 000 kr
Försäkring	15 000 kr
Löpande underhåll	15 000 kr
Övrig fysisk förvaltning (snöröjning mm)	25 000 kr
Arvode styrelse & revisor	8 000 kr
Ekonomisk förvaltning	20 000 kr
Oförutsedda kostnader	10 500 kr
Summa driftskostnader	174 000 kr

7:3. Skatter

Fastighetsskatt

Ingen fastighetsskatt utgår de fem första åren

Summa skatter	0 kr
----------------------	-------------

7:4. Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

(3 850 000 kr x 0,3%) 11 550 kr

Summa fondavsättningar 11 550 kr**Totala kostnader 553 050 kr****8. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Årsavgifter Lägenheter 553 050 kr

Summa intäkter 553 050 kr**9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader**

Intäkter 553 050 kr

Kostnader 553 050 kr

Saldo 0 kr**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
1	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 495 000 kr
2	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 195 000 kr
3	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 195 000 kr
4	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 495 000 kr
5	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 550 000 kr
6	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 250 000 kr
7	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 250 000 kr
8	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 550 000 kr
9	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 495 000 kr
10	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 195 000 kr
11	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 195 000 kr
12	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 495 000 kr
13	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 550 000 kr
14	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 250 000 kr
15	2	51,1	5,84%	21 477 kr	10 169 kr	675 kr	32 320 kr	1 250 000 kr
16	2	58,2	6,66%	24 461 kr	11 581 kr	769 kr	36 811 kr	1 550 000 kr
		874,4	100,00%	367 500 kr	174 000 kr	11 550 kr	553 050 kr	21 960 000 kr

Lägenheternas fördelning i byggnaderna, bilaga 1.

11. Ekonomisk Prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Avgifter/kvm		632	637	641	645	650	664	700
Årsavgifter		553 050	556 761	560 546	564 407	568 345	580 864	612 457
Summa intäkter		553 050	556 761	560 546	564 407	568 345	580 864	612 457
Kostnader								
Räntekostnader		367 500	367 500	367 500	367 500	367 500	367 500	367 500
Avsättning		11 550	11 781	12 017	12 257	12 502	12 752	14 079
Kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	8 501	18 773
Driftskostnad		174 000	177 480	181 030	184 650	188 343	192 110	212 105
Summa kostnader		553 050	556 761	560 546	564 407	568 345	580 864	612 457
Resultat								
Återförda avsättningar		11 550	11 781	12 017	12 257	12 502	12 752	14 079
Betalningsnetto		11 550	11 781	12 017	12 257	12 502	12 752	14 079
Lidviditetsreserv		30 000	41 550	53 331	65 348	77 605	90 107	156 469
Skattepliktigt överskott							8 501	18 773
Taxeringsvärde		3 850 000	3 927 000	4 005 540	4 085 651	4 167 364	4 250 711	4 693 129
Diverse variabler								
Låneskuld år 1		7 350 000	7 350 000	7 350 000	7 350 000	7 350 000	7 350 000	7 350 000
Total BOA		874,4 kvm	874,4 kvm	874,4 kvm	874,4 kvm	874,4 kvm	874,4 kvm	874,4 kvm
Låneränta		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
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 %		717	721	725	730	734	748	784
Dagens räntenivå + 2 %		801	805	809	814	818	832	869

Dagens räntenivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %		632	639	645	652	659	676	729
Dagens inflationsnivå + 2 %		632	641	650	659	669	689	760

Dagens räntenivå + 1 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		717	723	729	736	743	761	813
Inflation + 2 %		717	725	734	743	753	773	845

Dagens räntenivå + 2 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		801	807	814	820	827	845	897
Inflation + 2 %		801	809	818	827	837	857	929

13. Särskilda förhållanden

1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget el-abonnemang och själv svara för elkostnader för hushållsel samt kostnaden för fjärrvärme.
3. 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.

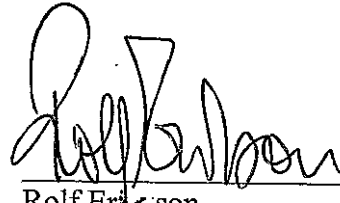
Inkom Bolagsverket

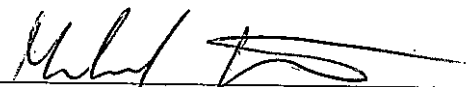
2008-06-23

Röros den 23 maj 2008

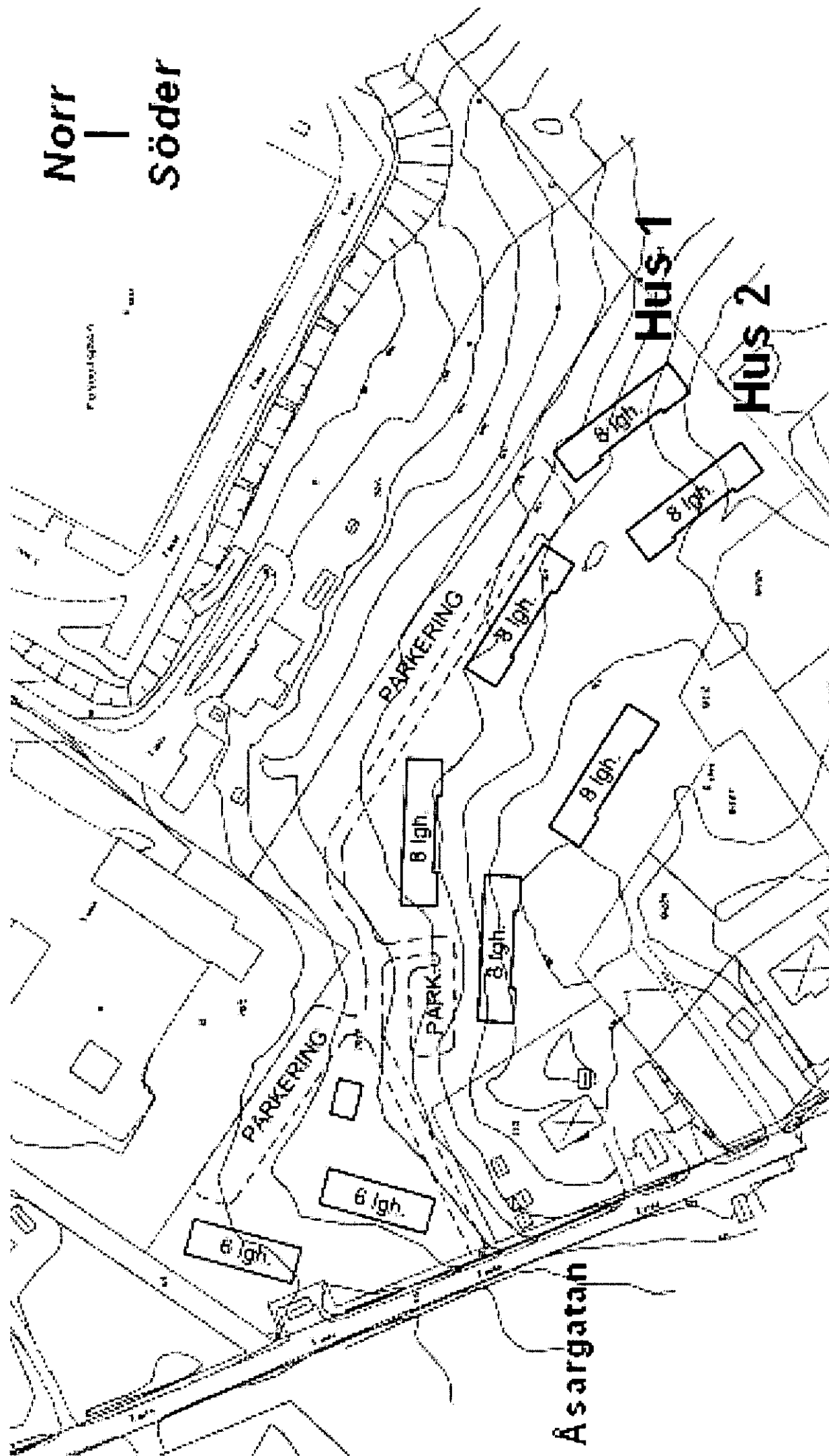
Bostadsrättsföreningen Funäsdalshöjden


Rolf Langen


Rolf Ericson


Per Mikael Nääs

Norr
|
Söder



Hus 1

Hus 2

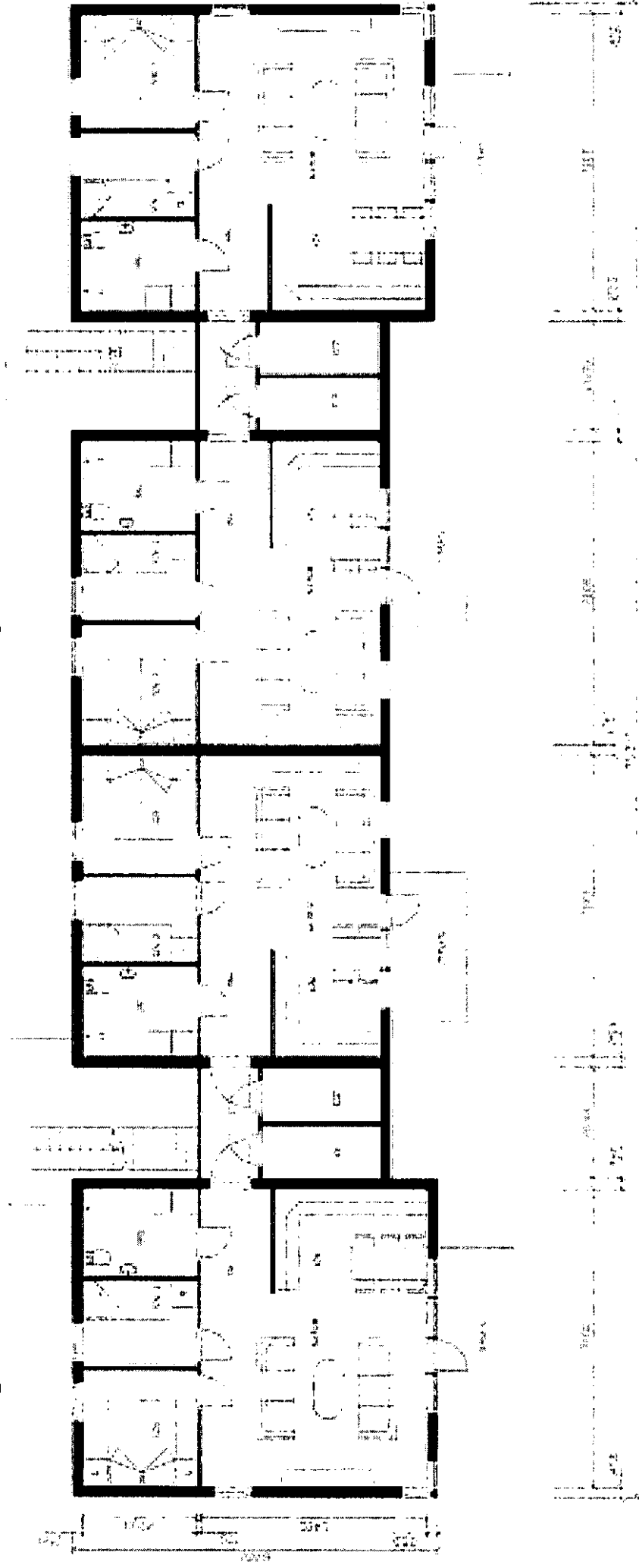
Åsargatan

Lgh 1

Lgh 2

Lgh 3

Lgh 4



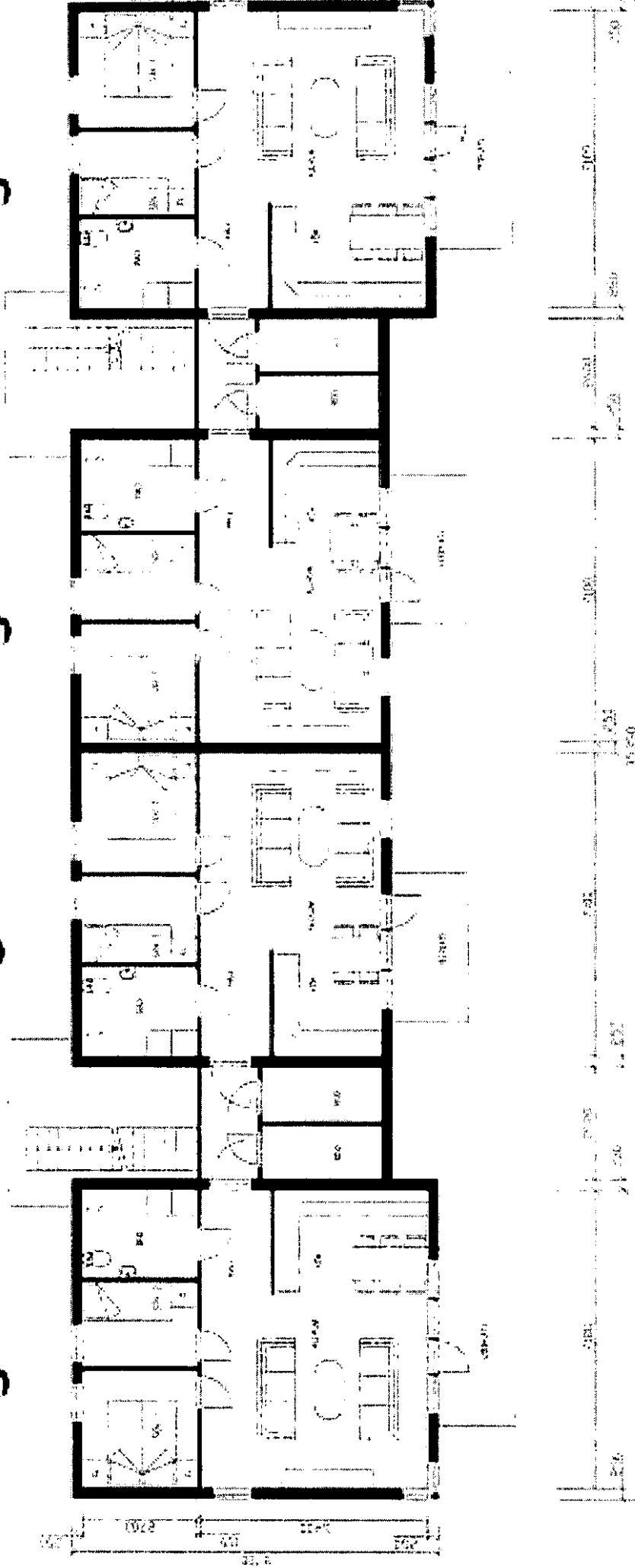
Markplan hus 1

Lgh 5

Lgh 6

Lgh 7

Lgh 8



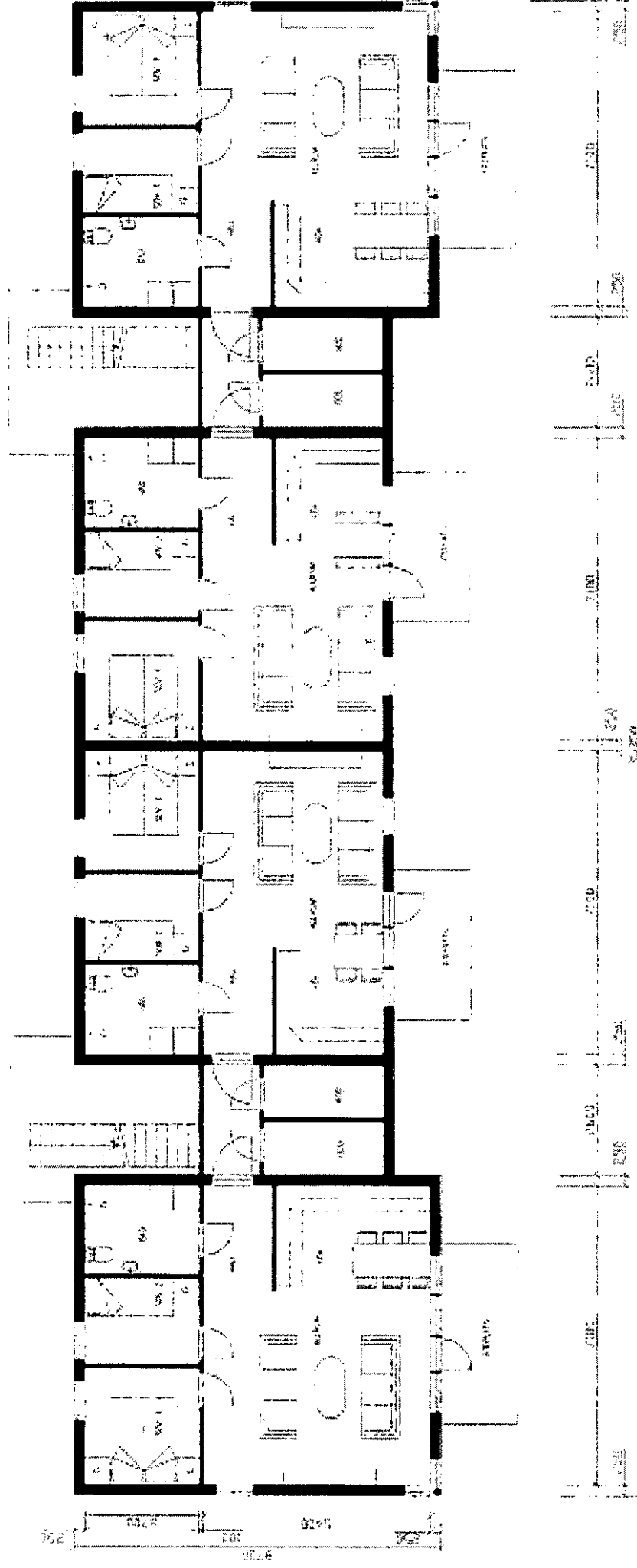
Övre plan hus 1

Lgh 9

Lgh 10

Lgh 11

Lgh 12



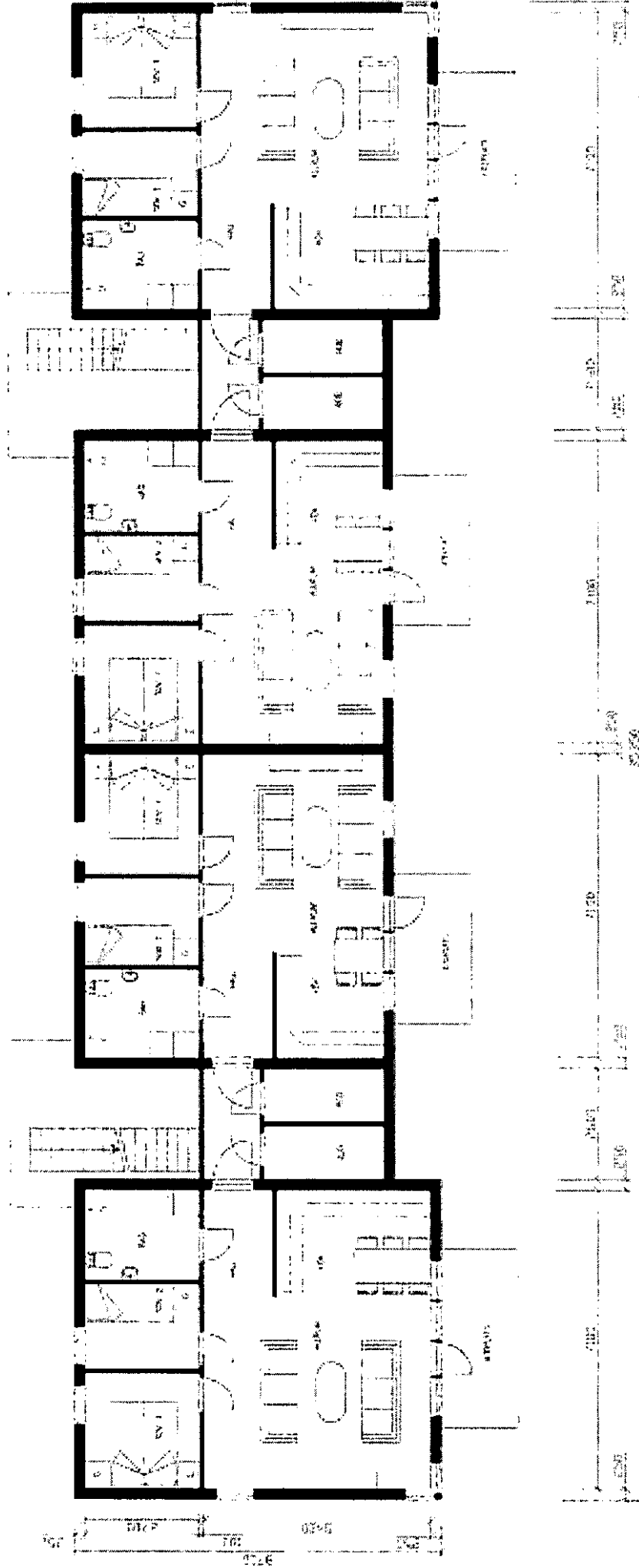
Markplan hus 2

Lgh 13

Lgh 14

Lgh 15

Lgh 16



Övre plan hus 2

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Funäsdalshöjden*, org nr 769618-5367, 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.

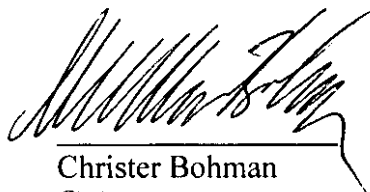
Avskrivning behandlas inte i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget sådant krav men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget.

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 2008-05-23.
Byggnadsritningar och situationsplan.
Beräkning av nytt taxeringsvärde.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

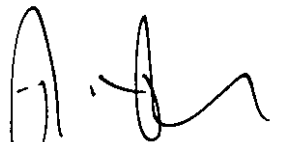
Stockholm 2008-05-26



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.