Ekonomisk Plan
För
Brf. Fjällängen Ramundberget

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt 2

2. Beskrivning av fastigheten 3

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 6

4. Försäkring och konsumentskydd 6

5. Finansieringsplan 6

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader 7

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter 8

8. Ekonomisk Prognos 9

9. Känslighetsanalys 10

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm. 11

11. Särskilda förhållanden 12

Registrerades av Bolagsverket 2014-06-10

1. Allmänt

Bostadsrättsförening Fjällängen Ramundberget med org.nr 769627-7719 registrerades 2014-03-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna Funäsdalen 42:242 och 42:243 i Härjedalens kommun. Fastigheten införskaffas genom förvärv av Ramundberget Fjällängen V AB, org.nr. 556964-5004 innehållande fastigheten. Fastigheten överlåts till BRF genom underprisöverlåtelse från AB och skattemässigt ansk. värde för fastigheten uppgår efter förvärvet till 3 000 000 kr. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 35 740 000 kr (inkl. likviditetsreserv och avgifter).

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).
Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.
Entreprenadkontrakt kommer att tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.
Tidpunkt för första upplåtelse samt inflyttning beräknas från december 2014

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 42:242, 42:243
Adress	840 97 Bruksvallarna
Kommun	Härjedalens kommun
Total tomtareal	1194 kvm
BRA	840 kvm
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 10 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 1 008 000 kr

Gemensamma anläggningar:
Antalet parkeringsplatser i föreningen kommer att uppgå till 12 stycken. Därutöver kommer ett antal gästparkeringar tillskapas.
Det totala antalet motorvärmare i föreningen kommer att uppgå till 12 stycken.
Gemensam TV-antennanläggning för samtliga lägenheter.
Härjedalen Funäsdalen GA:95, GA:96, GA:98

Planförhållanden

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	2361-P01/4	Detaljplan	2000-05-04

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	3
Grundläggning	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Stomme	Prefabricerade ytterväggar med panel
Lägenhetsskiljande vägg	Prefabricerad
Innerväggar	Platsbyggda
Lägenhetsskilj. Bjl.	Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med råspont och papp som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	TF aggregat med återvinning i varje lgh
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Vägg	Våtrum, kakel på vägg, bastu med granpanel övrigt målad gips
Kök	Stommar av trä, laminatbänkskiva
Mark	Körytor grus, övrigt befintligt slänter grovplaneras

Kortfattad rumsbeskrivning

Byggnadsdel	**Utförande**	**Kulör**	**Övrigt**
Entré			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
	Parkett	Mörk Ek	1-stav, lackad
Vägg		Vit	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsskåp	Vit	Med ljusramp
	Handdukstork	Krom	Elektrisk
	WC-stol	Vit	Golvstående
	Tvättställ		Vägghängt m. engreppsblandare
	Duschset		Med duschanordning
	Toalettpappershållare		
	Golvvärme	Vattenburen	

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Lilla WC			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Målat	Vit	
Tak		Vit	
	WC-stol	Vit	Golvstående
	Tvättställ	Vit	På konsol
Bastu			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Granpanel		
Tak	Granpanel		
Övrigt	Bastulav Asp		
Kök			
Golv	Parkett	Mörk Ek	1-stav, lackad
Vägg	Kakel		över bänkar
	Målad	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		
	Luckor	Vit	Vit
	Bänkskiva	Svart	Svart (laminat)
	Kyl/frys	Cylinda	Rostfri
	Spis	Cylinda	Rostfri
	Spisfläkt		
	Diskmaskin	Cylinda	Rostfri
	Mikro	Cylinda	Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.
	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Mörk Ek	1-stav, lackad
Vägg	Målad	Vit	Del av, panelad vit.
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sov 1-3			
Golv	Parkett	Mörk Ek	1-stav, lackad
Vägg	Målad	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader för föreningens förvärv	14 270 000
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning mm.	21 420 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	**35 740 000**

4. Försäkring och konsumentskydd

- Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.
- Därutöver finns en 10-årig byggfelsförsäkring.
- Föreningens hus omfattas av en garanti som löper från slutbesiktning. Garantin är två år för material och varor och fem år för entreprenörens arbetsprestation.

5. Finansieringsplan

Lån år 1	5 500 000
Insatser	30 240 000
Summa finansiering	**35 740 000**

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

- Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Kapitalkostnader	
Ränta beräknat på 3,5%	**192 500 kr**

- Bindningstiden för lån avser att blandas.

Fondavsättning/Avskrivning	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar.	**20 000 kr**

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har reducerats med hänsyn till bostadsrättshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Beräknad avskrivning.

Värde byggnad	Avskrivningstakt	Avskrivning, år 3
15 000 000 kr	0,5%	75 000 kr

Den kommande styrelsen kan välja att låta denna kostnad helt eller delvis belasta årsavgiften.

Fastighetsförsäkring	**15 000 kr**
Driftkostnader	
Ekonomisk förvaltning	20 000 kr
Arvoden för revisor	15 000 kr
Fastighetsskötsel	40 000 kr
Snöröjning mm.	40 000 kr
Sophantering	10 000 kr
VA	45 000 kr
Reparation	10 000 kr
Fastighetsel	20 000 kr
Summa driftkostnader	**200 000 kr**
Summa årliga kostnader	**427 500 kr**

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal, därutöver sker debitering av värme och hushållsel för respektive bostadsrättslagenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	427 500 kr
Summa intäkter	**427 500 kr**

8. Ekonomisk Prognos

EKONOMISK PROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgifter	427 500	431 500	435 580	466 936	471 074	475 296	524 109
Summa intäkter	**427 500**	**431 500**	**435 580**	**466 936**	**471 074**	**475 296**	**524 109**
Kostnader							
Räntekostnad	192 500	191 800	191 086	217 552	216 703	215 837	237 645
Driftskost	215 000	219 300	223 686	228 160	232 723	237 377	262 084
Summa kostnader	**407 500**	**411 100**	**414 772**	**445 711**	**449 426**	**453 214**	**499 729**
Likviditesbudget							
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Amortering	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380
Betalningsnetto	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kassa	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Kassalikviditet	50 000	70 400	91 208	112 432	134 081	156 162	273 374
Acumulerad avsättning till reparationsfond	**20 000**	**40 400**	**61 208**	**82 432**	**104 081**	**126 162**	**243 374**
Taxeringsvärde							
Diverse variabler							
Låneskuld år	5 500 000	5 480 000	5 459 600	5 438 792	5 417 568	5 395 919	5 281 006
Total BRA	840	840	840	840	840	840	840
Låneränta	3,50%	3,50%	3,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,50%
Sparränta	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avskrivningsprocent	0,10%	0,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380

9. Känslighetsanalys

Årsavgift / kvm & år
Dagens inflationsnivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå	509	514	519	556	561	566	624
Dagens räntenivå +1%	542	546	616	621	625	694	718
Dagens räntenivå +2%	607	677	616	685	690	759	781

Dagens räntenivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå +1%	511	516	521	559	564	569	627
Dagens inflationsnivå +2%	514	519	524	561	566	571	630

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	70	4		1	8,33%	2 095 000	35 625	2 969
1:12	70	4		1	8,33%	2 095 000	35 625	2 969
1:21	70	4	1		8,33%	2 495 000	35 625	2 969
1:22	70	4	1		8,33%	2 495 000	35 625	2 969
1:31	70	4	1		8,33%	2 895 000	35 625	2 969
1:32	70	4	1		8,33%	2 895 000	35 625	2 969
2:11	70	4		1	8,33%	2 095 000	35 625	2 969
2:12	70	4		1	8,33%	2 195 000	35 625	2 969
2:21	70	4	1		8,33%	2 495 000	35 625	2 969
2:22	70	4	1		8,33%	2 595 000	35 625	2 969
2:31	70	4	1		8,33%	2 895 000	35 625	2 969
2:32	70	4	1		8,33%	2 995 000	35 625	2 969
	840		8	4	100%	30 240 000	427 500	35 625

11. Särskilda förhållanden

1. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall hyra utgå med belopp enligt årsavgift ekonomisk plan.

2. Fram till dess att styrelsen har upprättat underhållsplan för fastigheten, avsätts enligt stadgarna ett belopp om 20 000 kr per år + beräknad inflationstakt till fond för yttre underhåll.

3. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

➢ Förbrukningsavgifter för hushållsel och värme debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av föreningen, beräknat tillkommer ca 1 000kr/lgh och månad.

4.

5. Den till lägenhet hörande mark skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt och styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.

6. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

7. Från och med deklarationen 2014 (inkomståret 2013) införs nya regler med förlängd avgiftsbefrielse för nybyggda bostäder.

   Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Datum 2014-06-01

Bostadsrättsföreningen Fjällängen Ramundberget

Philip Flacké

Marthin Jönsson

Andreas Mårtensson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fjällängen Ramundberget*, i Härjedalens kommun organisationsnummer 769627-7719 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
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinfo
Fastighetskar
Beräkning av taxeringsvärde
Garanti för kostnader för ev osålda lägenheter
Byggfelsförsäkring, HDI Gerling
Entreprenadavtal
Avräkningsnota, aktieöverlåtelse
Lånelöfte Handelsbanken

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2014-06-02

Claes Mörk
Jur.kand.

Ole Lien
Byggnadsingenjör

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