EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Fjällets Smycke

Org. nr: 769614-8852

Denna Ekonomiska Plan har följande huvudrubriker:

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
G	EKONOMISK PROGNOS
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällets Smycke med org.nr 769614-8852 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden.
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser faktiskt köpeskilling för mark samt avtalad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Säkerhet för föreningens skyldigheter att återbetala insatser enl 4 kap 2 § bostadsrättslagen samt färdigställandegaranti kommer att finnas före upplåtelse av bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas att ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 22:21 i Härjedalens kommun	
Adress	Sjöängsvägen 10A-I, 12A-T, 840 95 Funäsdalen	
Tomtareal	6546 m2	
Taxeringsvärde AFT2007	Mark Bostäder	659 000
(beräknat)	Byggnad Bostäder	8 000 000
	Totalt	8 659 000
Värdeår	Taxvärdet är beräknat via www.skatteverket.se med värdeår 2006	
Typkod	ej åsatt, bedömd typkod 320	
Byggnadens utformning:	Hus 3 med 4 st bostadsplan, varav ett i souterräng och ett på vind.	
	Hus 2 med 3 st bostadsplan, varav ett i souterräng.	
Lägenhetsytor BOA:	2231 m2	
Ytor BIA:	116 m2	
Antal bostadslägenheter:	29 st	

Gemensamma annordningar

Sophus i anslutning till carportar
Relaxavdelning i Hus 3 medd bubbelpool, bastu, dusch, öppen spis
Brygga med båtplatser vid Hus 3
Antal P-platser i carport: 25 st med motorvärmaruttag
Antal p-platser på mark: 4 st med motorvärmaruttag

Servitut
KRAFTLEDNING MM Avtalsservitut: Last 23-IM2-63/1203.2
KRAFTLEDNING Avtalsservitut: Last 23-IM2-79/5880.1
KRAFTLEDNING Avtalsservitut: Last 23-IM2-82/1401.1
VÄG Officialservitut: Förmån 2361-07/3.1
VÄG Officialservitut: Last 2361-07/3.2
VA-Ledning: Last

Teknisk beskrivning

Stomme
Grundplatta av betong på 200 mm singelbädd och 200 mm isolering.
Grundläggningen är utförd på morän.
Yttervägg totalt 350 mm av putsad betong, 200 mm isolering av styrolit, insida av slät betong.
Mellanbjälklag av sk EW-bjälklag bestående av ca 70 mm betong och bjälkar, flytande golv, ekparkett alt. klinkers.
Takbjälklag av delvis träfackverk och åsar/ramverk med gipstak och lösullsisolering samt råsponttak med papp och 2-kupiga betongtakpannor. Plåtarbeten av aluzink.
Mellanväggar av stålreglar, två lager 13 mm gipsskiva på var sida.

Uppvärmning och ventilation
Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer. Frånluftventilation med frånluft i kök, bad och klk.
Tilluft genom springventiler under fönsterkarm.
Elektriskt golvvärmesystem i badrum och entré anslutet till hushållsel.

Standardutrustning
Ytterdörrar målade, rostfritt trycke, cylinderlås.
Fasta och öppningsbara vridfönster med lågenergiglas, fönsterbänkar av ljusgrå marmor.
Innerdörrar, typ Ekstrands Form vit med rostfritt trycke, släta fode.
Golv, av eklamell 2-stav lackerad yta i v-rum, sovrum, hall och klk, slät golvsockel.
Golv, av keramiska plattor innanför entré och bad.
Väggar, med tapeter alt. målade väggar mot tilläggskostnad.
Helkaklade badrum.
Garderober,vit slät lucka med bygelhandtag, varav vissa med trådbackar/hyllor.
Klädkammarinredning: hylla med stång.
Högskåp, handfat, spegelskåp, WC-stol, dusch med välvd duschvägg. Elhanddukstork, 1 st per lgh.
Tvättbänk med tvättmaskin / torktumlare.
Kök: Laminerad bänkskiva med underlimmad rostfri diskho, diskmaskin, inbyggd micro/ugn, spishäll, spisfläkt, separat kylskåp, separat frysskåp. Kakel på vägg över bänk.

RUMSBESKRIVNING

Mjukfogad övergång tak-vägg, fabriksmålade vita släta smygbildande dörrfoder som stiftas, fabriksmålade vita släta golvsocklar. Fönsterbänkar av ljusgrå marmor och vitmålade smygar.
I struktur på betong vitmålade innertak med V-formade skarvfogar. Vindsvåning hus 3 med vitmålade släta gipsplank. Samtliga ytter-/ lghskiljande innerväggar av betong samt övriga lättväggar av på stålreglar skruvade två lager 13 gips.
Kakel och klinkers av plattor med utgångsstandard enligt av entreprenören tillhandahållna prover och sättningar. Tillvalsmöjligheter finns.
Parkett 2-stav lackerad ek.
Innerdörrar med rostfritt handtag.

V=vägg G=golv Ö=övrigt

Entré-Hall
V Målat i valfri färg
G Klinker innanför ytterdörr samt 2-stavs ekparkett
Ö Garderober fullhöjd utan takanslutning, hatthylla
Gb = garderob med övre hylla, en klädstång och tre trådbackar
St = städskåp med städinredning och medicinskåp

Kök
V Målat i valfri färg
G Parkett ek 2-stav
Ö Kakel mellan arbetsbänk och överskåp
Myresjö köksinredning enligt särskild presentation.
Bänkskiva av laminat, underlimmad diskbänk,
Siemens vitvaror i vitt alt. rostfritt utförande mot tillägg, inbyggd ugn o micro,
keramisk häll, separat kyl och frys, diskmaskin

Badrum
V Kakel
G Klinker med elektrisk golvvärme
Ö Tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare, golvställd WC-stol,
duschanordning med fast rundad duschvägg alt. duschdraperi,
1 st elhanddukstork, handfat, i förekommande fall högskåp se ritning

Vardagsrum
V Tapet
G Parkett ek 2-stav

Klk
V Målad i valfri färg
G Parkett ek 2-stav
Ö Klädhylla med stång

Förråd
T Målat
V Målat
G Målat

Sovrum
V Tapet
G Parkett ek 2-stav
Ö Garderober fullhöjd utan takanslutning
G = garderob med en övre hylla och två klädstänger
Gb = garderob med övre hylla, en klädstång och tre trådbackar
L = hyllskåp

Utvändiga brevlådor.
I varje lägenhet finns genom brf kabel-TV som standard och anslutningsmöjlighet till bredband. IP-telefoni.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande nybyggnadskostnader inkl samtliga byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt år 1 mm	55 805 000
Rörelsekapital	50 000
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	55 855 000

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.
Föreningen har tecknat en 10-årig byggfelsförsäkring hos GAR-BO AB.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	13 000 000
Insats	42 855 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	55 855 000

ÅR 1

Kapitalkostnader Fastighetens lån	Skuld Kr	Ränta	Räntekost Kr	Amort Kr	Summa per år
Bottenlån rörligt	4 300 000	4,74%	203 820	0	203 820
Bottenlån med ränta bunden i 2 år	4 300 000	5,46%	234 780	0	234 780
Bottenlån med ränta bunden i 5 år	4 400 000	5,49%	241 560	0	241 560
SUMMA	13 000 000				680 160

			ÅR 1
Kapitalkostnader			
Summa från föregående sida			680 160
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll			25 977
Skatter & Avgälder			
Fastighetsskatt bostäder*			0
Driftskostnader			
Uppvärmning			240 000
Gemensam el			50 000
VA			60 000
Kameral förvaltning. Tillsyn. Städning. Snöröjning/sandning.			130 000
Sophämtning			38 000
Styrelsearvoden			0
Försäkring			30 000
Revisor			10 000
Kabel TV			30 000
Oförutsett			70 000
SUMMA KRONOR TOTALT	Delsumma drift	658 000	1 364 137
	Drift per m2	280	

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt för bostadsdelen under de första 5 åren efte fastställt värdeår. Därefter utgår reducerad fastighetsskatt med 50 % i ytterliggare 5 år.
Full fastighetsskatt utgår därmed fr.o.m. år 11. Ev. fastighetsskatt under värdeåret/färdigställandeåret 2008 betalas av säljaren.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av föreningens årsavgifter.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter fördelade efter andelstal	1 284 337
Årsavgifter för 25 st Carportplatser samt 4 st P-platser fördelade per styck	79 800
SUMMA KRONOR TOTALT	1 364 137

G EKONOMISK PROGNOS

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Nettoräntor	680	680	680	680	680	680	680
Avskr.	50	50	50	50	50	50	50
Avs. Fond	26	26	27	28	28	29	32
Driftskostn.	658	671	685	698	712	726	802
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	19	44
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Återförd avskr	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Summa kostnader	1364	1378	1392	1406	1421	1455	1558
Avgår: Avg. Carp/P	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
Årsavg. brf-lgh	1284	1298	1312	1326	1341	1375	1478
d:o kr/m2 lgh-yta	547	553	559	565	571	586	630

Ränteantagande	5,23% snittränta
Inflationsantagande	2,0%
Ökning fastighetsskatt, antagande	2,0%

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen

År	1% lägre	Nuv rta	1% högre
1	492	547	603
2	498	553	608
3	504	559	614
4	510	565	620
5	516	571	627
6	530	586	641
11	574	630	685

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation*

År	1% lägre	2%	1% högre
1	547	547	547
2	550	553	556
3	553	559	565
4	556	565	574
5	559	571	584
6	570	586	602
11	596	630	666

* Även taxeringsvärde antas öka med samma procentsats

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, insatser mm.

Lghnr	Boa+ Bia*	Typ	Andelstal	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/Månad	Årsavg/Mån Carp/P-pl
201	62	2 rok	2,642	1 095 000	33 928	2 827	250
202	63	2 rok	2,684	1 175 000	34 475	2 873	250
203	62	2 rok	2,642	1 095 000	33 928	2 827	250
211	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
212	83	3 rok	3,536	1 495 000	45 420	3 785	250
213	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
221	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
222	83	3 rok	3,536	1 495 000	45 420	3 785	250
223	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
301	62	2 rok	2,642	1 095 000	33 928	2 827	250
302	55	2 rok	2,343	1 050 000	30 097	2 508	100
303	55	2 rok	2,343	1 050 000	30 097	2 508	100
304	55	2 rok	2,343	1 050 000	30 097	2 508	100
305	55	2 rok	2,343	1 050 000	30 097	2 508	100
306	62	2 rok	2,642	1 095 000	33 928	2 827	250
311	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
312	66	2 rok	2,812	1 160 000	36 117	3 010	250
313	66	2 rok	2,812	1 160 000	36 117	3 010	250
314	69	2 rok	2,940	1 195 000	37 759	3 147	250
315	66	2 rok	2,812	1 160 000	36 117	3 010	250
316	66	2 rok	2,812	1 160 000	36 117	3 010	250
317	76	3 rok	3,238	1 395 000	41 589	3 466	250
321	140	6 rok	5,965	2 590 000	76 611	6 384	250
322	114	4 rok	4,857	2 125 000	62 384	5 199	250
323	114	4 rok	4,857	2 125 000	62 384	5 199	250
324	125	4 rok	5,326	2 225 000	68 403	5 700	250
325	114	4 rok	4,857	2 125 000	62 384	5 199	250
326	114	4 rok	4,857	2 125 000	62 384	5 199	250
327	140	6 rok	5,965	2 590 000	76 611	6 384	250
	2 347		100,000	42 855 000	1 284 337	107 028	6 650
							79 800 /år

* I ytan ingår för samtliga lägenheter ett uppvärmt förråd på 4 m2 i anslutning till lägenheten.
Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, Kabel-TV utöver basutbud, bredband, samt hemförsäkring.

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.

2 Lägenheternas ytor är hänmtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 1 m2 skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras hos Bolagsverket.

Stockholm 2007-11-23

.....	.....	.....
Fredrik Danielsson	Anders Danielsson	Johanna Hedenberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-11-23 för bostadsrättsföreningen Fjällets Smycke, Härjedalens kommun, med org.nr 769614-8852.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 19 december 2007

Ivar Stenport

Jan-Olof Sjöholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2007-12-19 för Brf Fjällets Smycke

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-08-01
Föreningens stadgar antagna på föreningsstämma 2007-11-23
Protokoll från Extra Föreningstsämma 2007-11-23
Bankoffert ÖEB 2007-11-15
Beräkning taxvärde
Köpebrev 2007-03-26
Entreprenadkontrakt 2006-09-01
Fastighetsfakta 2007-10-24