



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2013-03-12



Christina Andersson

2013021802834

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Prästnäset 1 Årjängs kommun

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv, när den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 2. (10)

Bostadsrättsföreningen Prästnäset 1, Årjängs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2012-01-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och Bolagsverket givit sitt tillstånd, samt att föreningen tillträtt fastigheten.

Inflyttning planeras till januari 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de slutliga anskaffningskostnaderna för fastigheten.

Slutkostnaden samt ev. osålda lägenheter garanteras via ett separat avtal med Västkust Stugan AB.

Föreningen förvärvar fastigheten Töcksmarks Stom 2:77 enligt köpebrev 2012-11-12.

Säljaren till fastigheten är Prästnäset Bostads AB med org.nr. 556640-2060.

Bostadsrättsföreningen färdigställer därefter byggnader mm, via en totalentreprenad med Nordmarken bygg AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2012.

Västkust Stugan AB 556468-2515 svarar under sex månader efter tillträdet för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper på lägenheterna som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Västkust Stugan AB de lägenheter som inte upplåtits.

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

B.BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning : Töcksmarks Stom 2:77, Årjängs kommun

Adress: Flottarevägen 2-10

BOA Lägenhetsyta: 1732 m²

BIA Övrig yta: 100 m²

Byggnaderna är utformade med två bostäder i vardera våningsplanet.

Totalt 5 huskroppar med 4 lägenheter i varje huskropp. Totalt 20 lägenheter.

Carportar och parkeringsplatser enligt situationsplan.

Tomten sköts gemensamt av föreningens medlemmar.

Gemensamma anordningar.

Bostadsrättsföreningens gemensamma elförbrukning är kopplad till föreningens elmätare.

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

Servitut/ Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är ej belastad med servitut enligt utdrag ur fastighetsregistret.

Byggnadsbeskrivning

BRF Prästnäset 1

3.(10)

2012-09-12

Grundläggning: Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering. Förråd: Platta på mark med 200mm underliggande cellplast.	Fönster: Utvändigt aluminiumbeklädda fasta eller utåtgående vridfönster med 3-glas isolerglas. U-värde 1,0 Fönstersmygar i vit fabriksmålad rådande mdf. Fönsterbänkar i vit MDF
Ytterväggar: <i>Hus:</i> Träpanel, spikläkt, vindpapp, Regel 170+fuktisolering+ 190 mineralullsisolering. Indragen fuktspärr. Regel 45 + 45 mineralullsisolering. 13mm gipsskiva, (+15protect vån 1). <i>Förråd:</i> Träpanel, spikläkt, vindpapp, regler c 600	Dörrar: Entrédörr: Sirius CYD 863 G, Förrådsdörr: vit slät Innerdörrar: vita, släta Handtag i aluminium silver.
Innerväggar: Träregelstomme med 13mm gipsskiva på var sida. 45 mineralullsisolering . <i>Bärande innervägg:</i> Levereras som prefabricerade regelverk med 2x15 protect gips på var sida	Hushållskapitalvaror: Enligt standard och tillvalsbroschyr.
Lägenhetsskiljande väggar: 3x13mm gipsskiva, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 regelstomme c 600, 28 luftspalt, 45x95 regelstomme c 600, 95 mm mineralullsisolering, 3x13mm gipsskiva.	Porslin: Svedbergs enligt standard och tillvalsbroschyr.
Lägenhetsskiljande mellanbjälklag: Daladeck	Målning och golv: Enligt standard och tillvalsbroschyr.
Vindsbjälklag/Innertak: 13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie, u-ram takstolar, 450 mm lösull.	Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via ventiler i yttervägg alt. fönster. Separat köksventilation, typ kolfilter.
Yttertak hus och förråd: Betongtakpannor på läkt, underlagstak, takstolar av trä.	Uppvärmning: Frånluftsvärmepump Nibe 370. Vattenburen golvvärme.
Lister: Golvlister: Slät list i eklaserad furu, 12x56 Foder: Släta foder i vitmålad furu, 12x56 Taklist: Hålkäl i vitmålad furu, 15x43	
Inredning: Enligt rumsbeskrivning. Garderob: vita i k-höjd	Utvändigt ytskikt: Infart, gångar samt parkeringsplatser asfalteras. Till övriga gemensamma ytor utlägges matjord samt gräsfrön. Viss mark lämnas som naturmark.
Generellt:	
Plåtdetaljer: Silvermetallic Takhuvar: Röda	
Takpannor: Betongtakpannor tegelrör MP 105	
Balkongräcke: enligt ritning	

2013021802836

2013021802838

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida	transport	620 400 kr
<i>Avsättningar och avskrivningar</i>		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: Till fond för yttre fastighetsunderhåll 0,3 % av preliminärt beräknat taxeringsvärde. Avskrivning görs från år 1 och beräknas följa amorteringsplanen.		
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	0,30% 12 000 000 kr 36 000 kr	
Summa	36 000 kr	36 000 kr

Driftkostnader inkl moms.		
Fastighetsskötsel.	20 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	15 000 kr	
	- kr	
Arvode till revisor	7 000 kr	
Vatten och avlopp, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Uppvärmning, individuell mätning, betalas direkt av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Gemensam elförbrukning	5 000 kr	
Snöröjning, sandning mm.	20 000 kr	
Sophämtning	25 000 kr	
Försäkringar och självrisker	20 000 kr	
Diverse och oförutsett	20 000 kr	
Summa driftkostnader./. intäkter	132 000 kr	132 000 kr
Skatter		
Fastighetsavgift	- kr	
Inkomstskatt	- kr	
Summa skatter	- kr	- kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		788 400 kr

Eventuell fastighetsavgift under värdeåret ingår i kontraktsumman.

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift för bostäder under 1-5 år efter fastställt värdeår.

År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsavgift för bostäder.

From år 11 utgår full fastighetsavgift.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

6. (10)

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningen stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter vattenförbrukning.	- kr	
Årsavgift	788 400 kr	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	788 400 kr	

Lgh nr	Antal rum ROK	Förråd	Yta	Andels-tal	Insats	Upplåtelse-avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
1	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
2	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
3	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
4	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
5	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
6	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
7	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
8	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
9	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
10	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
11	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
12	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
13	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
14	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
15	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
16	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
17	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
18	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
19	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
20	3	5	86,6	5,00%	1 090 000 kr		1 090 000 kr	39 420 kr	3 285 kr
	100	1732		100,0%	21 800 000 kr	- kr	21 800 000 kr	788 400 kr	

1732

Beräknad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Beräknad kostnad för vatten,hushållsel och värme.

El ca 4000:-/lgh och år
Värme ca 7500:-/lgh och år
Vatten ca 2800:-/lgh och år

Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

2013021802839

Förutsättningar

Antal lägenheter	20
Area BOA	1732
Uppskattat Taxeringsvärde	12 000 000 kr Beräknat taxeringsvärde år 1

Lån	14 000 000 kr
Låneräntor	570 400 kr
Amortering år 1/avskrivn.	50 000 kr
Medelränta	4,07% Räntan förutsätts ej förändras under perioden.

Årsavgift per månad	65 700 kr
Årsavgift	788 400 kr
Driftkostnad bostäder	132 000 kr
Avsättningar	36 000 kr

Inflation	2,00%	Driftkostnadernas procentuella höjning per år beräknas till 2%
Årsavgiftsutveckling	2,00%	Årsavgifternas höjning per år beräknas till 2%
Fastighetsavgift	- kr	
Ökning taxeringsvärde	2,00%	
Intäktsränta	0,00%	

Uppskattat taxeringsvärde	12000000	12240000	12484800	12734496	12989185,9	13248969,6	14627933
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Resultaträkning	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Årsavgifter	788 400 kr	804168	820251	836656	853390	870457	961055
Kapitalkostnader							
Låneräntor	- 570 400 kr	-568363	-566326	-564289	-562251	-560214	-519471
Avgår ränteintäkter		0	0	0	0	0	0
Driftkostnader	- 132 000 kr	-134640	-137333	-140079	-142881	-145739	-160907
Avsättningar	- 36 000 kr	-36720	-37454	-38203	-38968	-39747	-43884
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift						0	0
Inkomstskatt							
Resultat	50 000 kr	64445	79138	94085	109289	124757	236793
Betalningsflöde							
Återläggning avsättningar	36 000 kr	36720	37454	38203	38968	39747	43884
Amortering/ Avskrivning	- 50 000 kr	-50000	-50000	-50000	-50000	-200000	-200000
(Planen förutsätter att avsättning till yttre fond ej har förbrukats under perioden.)							
Betalnetto	36 000 kr	51165	66593	82288	98257	-35496	80677
Ack kassareserv	236 000 kr	287165	353758	436046	534303	498808	666859
(Rörelsekapital 200000:- + betalnetto)							
Lånebelopp- amortering	14000000	13950000	13900000	13850000	13800000	13750000	12750000
Ränta på ackumulerat belopp		0	0	0	0	0	0
Årsavgift/ m2	455 kr	464	474	483	493	503	555 kr
Erforderlig årsavgift/m2	434 kr	435	435	436	436	523	508 kr

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erf. årsavgift om: (kr/m ²)							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	434 kr	435 kr	435 kr	436 kr	436 kr	523 kr	508 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	515 kr	515 kr	515 kr	516 kr	516 kr	602 kr	582 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	596 kr	596 kr	596 kr	595 kr	595 kr	682 kr	656 kr
4 Dagens räntenivå + 3%	677 kr	676 kr	676 kr	675 kr	675 kr	761 kr	729 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	354 kr	354 kr	355 kr	356 kr	356 kr	444 kr	435 kr
6 Dagens räntenivå - 2%							
7 Dagens räntenivå - 3%							
Dagens räntenivå och							
8 Dagens inflation + 1%	434 kr	436 kr	437 kr	438 kr	439 kr	527 kr	518 kr
9 Dagens inflation + 2%	434 kr	436 kr	438 kr	440 kr	443 kr	532 kr	528 kr

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

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

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

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för uppvärmning , el, vatten och avlopp debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften för vatten och avlopp debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren, fördelas kostnaden med undervattenmätare eller per m2 BOA.
4. Den till bottenlägenheten hörande marken enligt situationsplan skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt. Styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §17 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningssanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
11. Förvaltning
Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.
Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-drifts- och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna.
Årsavgiften/ hyror tillfaller säljaren oavkortat under denna period- förutom den del som avses till yttre fond och amortering enligt ekonomisk plan. Under tiden fram till tillträdet kommer säljaren att utöver årsavgiften ta ut en avgift för de kostnader som efter övertagandet skall belasta varje enskild lägenhetsinnehavare motsvarande den beräknade kostnaden som anges i denna planen (årskostnaden/12 per månad).

12. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
13. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
14. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÄSTNÄSET 1.
Årjängs kommun**

ORG NR 769624-1525

Mjöbäck 2013-01-21

Anna Nergården

.....
Anna Nergården

Göran Nergården

.....
Göran Nergården

Arne Wall

.....
Arne Wall

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsförening Prästnåset 1**, org nr. 769624-1525, Årjängs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 5 byggnader innehållande totalt 20 stycken bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns carportar och parkering. Färdigställande av nybyggnationen och inflyttning beräknas ske under januari 2013.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

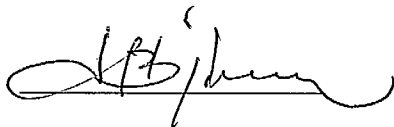
Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, låneoffert, försäkringsbrev och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

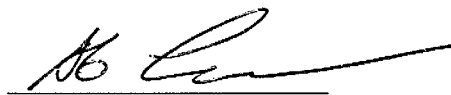
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2013-02-11



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Tomelilla 2013-02-11



B-G Grenander
B-G Grenander Consulting AB
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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