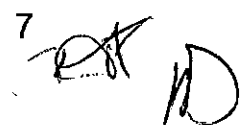


EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Olars 2017
Org. nr 769630-7037
MALUNG-SÄLENS KOMMUN

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	4
D. Finansiering	4
E. Föreningens årskostnader	4
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
G. Ekonomisk prognos	6
H. Känslighetsanalys	7
I. Särskilda förhållanden	7



201711300257

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Olars 2017, som har sitt säte i Malung-Sälen Kommun, Dalarnas län och som registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2015 (org. Nr 769630-7037) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten som heter Västra Sälen 7:295 har 7 st byggnader med 2 st lägenheter i varje byggts under 2017. Markentreprenör är US Gräv & Alltjänst AB och byggentreprenör är Peab Sverige AB.

Olars Mark AB som var ursprunglig ägare av fastigheten Västra Sälen 7:295 såldes till Sälenolars Ekonomiska förening, som sedan fusionerades. BRF Olars 2017's förvärv av fastigheten har skett genom förvärv av samtliga andelar i Sälenolars Ekonomiska förening, förvärvsdatum 2017-06-16.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av byggnaderna på avtalad köpeskilling. Säljarna av aktierna i Olars Mark AB har garanterat att eventuella fördyringar i byggnationen upp till 3 500 000 kr. Om byggnationen skulle bli billigare än budgeterat har säljarna rätt till en tilläggsköpeskilling. Förhandsavtal har skrivits under våren 2017 med samtliga lägenheter. Tecknandet av förhandsavtal har inneburit ett åtagande att betala in 10 % av insatsen i förskott. Förskottet har garanterats via förskottsgarantiförsäkring hos Gar-Bo.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2017.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under november 2017. Inflyttning beräknas ske under december 2017.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Malung Västra Sälen 7:295

Adress: Olarsvägen 22 – 34, 780 67 Sälen

Boarea: ca 894 m² (BOA)

Antal lgh: 14 st

Byggnadernas antal och utformning: 7 st tvåvåningsbyggnader

Nybyggnadsår: 2017.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning** Betongplatta med isolering
- Stomme** Trä
- Stomkomplettering** Mellanväggar av osb- och gipsskivor på stomme av träreglar. Lägenhetsskiljande väggar är byggda utifrån myndighetskrav gällande brand samt BBR's regler för ljud. Innertak målad träpanel. Innerdörrblad och karmar, täckmålade.
- Yttertak** Takstomme av trä. Takbeläggning av svart plegel.
- Fasad** Fasader av liggande träpanel. Fönster av trä, målade 3-glas med energiruta. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plåt i färgen mörk silver.
- Installationer** Uppvärmning med bergvärme. Central temperaturstyrning för varje lägenhet. Mekanisk frånluftsventilation från kök och våtrum, tilluft via ytterväggsventiler. Varmvatten fördelas via kulvert från teknikhus.

Lägenheter

Rum	Golv	Vägg	Tak
Hall	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad träpanel
Kök/Vardagsrum	1-stav ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad råplan
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålad träpanel
Sovrum	1-stav ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad träpanel

RD

2017111300258

201711300259

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<i>Total anskaffnings- kostnad</i>	<i>Anskaffnings- utgift/BOA</i>
Slutligt känd anskaffningskostnad	43 100 000 kr	48 210 kr

Fördelningen av anskaffningsutgiften beräknas enligt följande;

Mark	6 289 950 kr
Byggnad	36 810 050 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men har med hjälp av Skatteverkets e-tjänst, *Beräkna Taxeringsvärde Småhus 2018-2020*, beräknats till;

Taxeringsvärde	11 557 000 kr
varav mark	2 982 000 kr
varav byggnad	8 575 000 kr

D. FINANSIERING

Finansiering sker via insatser och lån.

Insatser	37 100 000 kr
Hypotekslån	6 000 000 kr
Finansiering summa	43 100 000 kr

Räntan på hypotekslånet är enligt offert vid starten 1,06 % och är amorteringsfritt första 5 åren.

RET
D

E. FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Driftkostnader	Kronor	Kr/BOA
Reparation och underhåll	25 000	28
Avlopp	49 848	56
Vatten	33 192	37
Sophämtning	18 998	21
Försäkring	20 000	22
Snöskottning	37 500	42
Vägunderhåll Olarsgården	15 000	17
Kabel TV	12 390	14
internet	20 850	23
Revision	15 000	17
Förvaltning	18 750	21
Div övr	10 000	11
Fastighetsskatt	0	0
Summa Driftskostnader	276 528	309
Kapitalkostnader		
Avskrivning	368 100	412
Ränta	1,06% 6 000 000 63 600	71
Summa beräknade kostnader år 1	708 228	792
Avsättning underhållsfond	20 000	22

Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år vilket ger en årlig avskrivning om 368 100 kr.

Sammanfattning av nyckeltal för föreningen presenteras nedan;

Insatser kr/kvm BOA	41 499
Lån kr/kvm BOA	6 711
Årsavgifter kr/kvm BOA	481
Driftskostnader kr/kvm BOA	309
Kassaflöde kr/kvm BOA (exkl ing kassa)	101
Underhållsavsättning kr/kvm BOA	22

Tillkommande kostnader för bostadsrättshavare kommer att vara;

- Hushållsel, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang med elleverantör, beräknas till ca 600 kr/månad.
- Värme, uppvärmningen sker via en central bergvärmepump. Föreningen kommer att debitera kostnaden för uppvärmningen halvårsvis utifrån andelstal. Kostnaden beräknas till ca 625 kr/mån.
- Bostadsrättförsäkring, beräknas till ca 100 kr/år.

201711300260

F. FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas boarea.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boarea, andelstal, insats, årsavgift och månadsavgift.

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Hustyp	Lgh nr	Kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
B	1	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	2	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	3	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	4	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	5	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	6	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	7	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	8	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	9	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	10	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
C	11	69	0,0772	2 650 000	33 188	2 766
C	12	69	0,0772	2 650 000	33 188	2 766
B	13	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
B	14	63	0,0705	2 650 000	30 302	2 525
		894	1,0000	37 100 000	430 000	

Avrundning har skett i årsavgifterna.

RO
MD

2017111300261

G. EKONOMISK PROGNO

**Ekonomisk
prognos**

	Inflation		1%					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Fasta priser (avser prisläge år 2017)								
Årsavgifter	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	545 000	600 000	730 000
Årsavgift/kvm	481	481	481	481	481	610	671	817
Övriga intäkter								
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	545 000	600 000	730 005
Kapitalkostnader								
Räntesats	1,06%	1,20%	1,40%	1,70%	2,00%	2,20%	2,80%	3,00%
Räntor	63 600	72 000	84 000	102 000	120 000	132 000	159 600	162 000
Avskrivning	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100
Driftkostnader	276 528	279 293	282 086	284 907	287 756	290 634	305 459	321 040
Avsättning för underhåll								
Avsättning underhållsfond	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Amortering	0	0	0	0	0	60 000	60 000	60 000
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	100 630
Summa kostnader	708 228	719 393	734 186	755 007	775 856	790 734	833 159	951 770
Årets resultat	-278 228	-289 393	-304 186	-325 007	-345 856	-245 734	-233 159	-221 765
Summa utbetalningar	340 128	351 293	366 086	386 907	407 756	482 634	525 059	643 670
Ack Kassaflöde*	139 872	218 579	282 493	325 585	347 829	350 196	392 006	489 662
Beräkningsunderlag								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder								
varav mark	2 982 000	3 011 820	3 041 938	3 072 358	3 103 081	3 134 112	3 293 983	3 462 009
varav byggnad	8 575 000	8 660 750	8 747 358	8 834 831	8 923 179	9 012 411	9 472 135	9 955 309
Fastighetsavgift, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,75%

*Det kommer att finnas en kassa från början på 50 000 kr som är avsedd till underhållsfonden.

7 JP

201711300262

201711300263

H. KÄNSLIGHETSANALYS

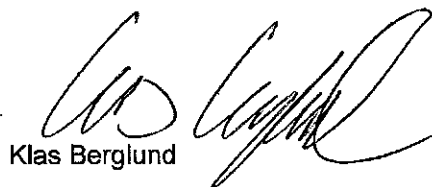
Fasta priser Avser prisläge år 2017		Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgift per kvm om:									
Antagen inflationsnivå	1%	486	486	486	486	486	616	678	825
Antagen inflationsnivå	2%	491	491	491	491	491	622	685	833
Antagen inflationsnivå	-1%	476	476	476	476	476	604	664	808
Antagen inflationsnivå	-2%	471	471	471	471	471	597	658	800
Antagen räntenivå	1%	548	548	548	548	548	677	738	884
Antagen räntenivå	2%	615	615	615	615	615	744	805	951

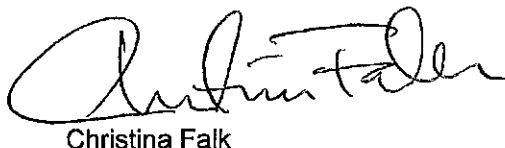
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Tillkommer gör kostnader för el och uppvärmning. Varje medlem kommer att teckna eget avtal med leverantör för hushållsel. Föreningen kommer att debitera kostnaden för uppvärmningen halvårsvis utifrån andelstal. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
4. Bostadsrättsföreningen accepterar ett underskott i den löpande driften som åsamkas av avskrivningarna så länge som den visar ett positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet medför att föreningen skapar möjlighet att tillgodose framtida underhållsbehov.
5. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Olars
2017-11-03


Tomas Konradsson


Klas Berglund


Christina Falk

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, vilka för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Olars 2017, org nr 769630-7037, i Malung-Sälens kommun, daterad av styrelsen 2017-11-03, får lämna följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen kommer det att finnas sju hus med sammanlagt 14 lägenheter. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

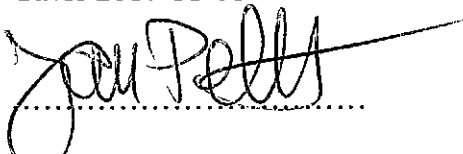
Gjorda beräkningar som lämnats i planen förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som vi tagit del av.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

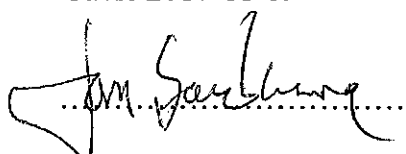
Ekonomisk plan underskriven 2017-11-03
 Stadgar antagna 2017-09-20, handläggning startad hos Bolagsverket, 2017-10-17
 Registreringsbevis för Brf Olars 2017, 2017-11-01
 Bygglov, Malung-Sälens kommun, 2016-07-06
 Fastighetsregisteruppgifter, 2017-11-06
 Servitutsavtal vägutnyttjande, Brf Olars/Olarsgården Hotell & Rest AB, 2016-07-04
 Uppgörelseprotokoll Brf Olars/PEAB Sverige AB, 2017-03-13
 Uppgörelseprotokoll Brf Olars/U:s Gräv & Alltjänst AB, 2017-03-27
 Beräkning taxeringsvärde, 2017-11-02
 Affärsförslag från Nordea, 2017-10-24
 Offert Dalarnas Försäkringsbolag, 2017-08-21
 Offert digital-TV Sappa, 2017-09-18
 Diverse offerter övriga driftskostnader, 2017-10-24
 Protokoll föreningsstämma, slutlig kostnad, 2017-11-01
 Fotodokumentation, 2017-10-17
 Försäljningsprospekt 2016-01-28

Gävle 2017-11-08



Jan Pettersson

Gävle 2017-11-09



Jan Sandberg

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

Båda intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna två till åtta har signerats av intygsgivarna.