

2019112602385

EKONOMISK PLAN FÖR BRF

FÄBODVÄGEN I SÄLEN

Org.nr. 769637-3468

Karlstad 2019-11-19
Upprättad av Per-Arne Salomonsson Advokatfirman Allians IBL AB
Västra Kyrkogatan 1, 652 24 Karlstad
Tel. 072-727 77 14. per-arne.salomonsson@allians.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

B. BESKRIVNING AV BYGGNADERNA.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL
MED LÄGENHETSREDOVISNING.

F. EKONOMISK PROGNOSES/NYCKELTAL

G. KÄNSLIGHETSANALYS.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen, Malung - Sälens kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2019-03-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fäbodvägen Fastighet AB 559105-4670 har genom nybyggnad uppfört tre fristående byggnader med sexton bostadsrättslägenheter på fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54, Malung-Sälens kommun. Den totala boarean uppgår till 1 252 kvm fördelat på åtta lägenheter á 90 kvm, fyra lägenheter á 64 kvm samt fyra lägenheter á 69 kvm.

Föreningen avses bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Affären sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Fäbodvägen Fastighets AB. Bolagets tillgångar är fastigheterna Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54 i Malung-Sälens kommun. Brf Fäbodvägen i Sälen förvärvar sedan fastigheterna från bolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet uppgående till preliminärt 52 000 000 kr.

KW Fastigheter 1 AB 559122-4927 och Leakim Fastigheter AB 556594-9038 gemensamt har gentemot föreningen utlovat att förvärva de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med tillträde.

Bygglov beviljat 2018-08-15 resp. 2018-08-23.

Lagfart söks i samband med föreningens köp av byggnaderna.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för kostnader och avgifter för hemförsäkring, hushållsel, telefon samt egna abonnemang avseende TV - kanaler.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagen 3 kap 2 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av driftkostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas i form av insatsgarantiförsäkring.

Vid planens upprättande är ca: 80 % av lägenheterna slutbesiktigade och klara.

Inflyttning kommer att ske 20 december 2019.

Upplåtelse ska ske så snart Bolagsverket lämnat tillstånd och planen registrerats vilket beräknas ske i november 2019.

2019112602388

B. BESKRIVNING AV BYGGNADERNA

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälens kn ,Västra Sälen 4:42 och Västra Sälen 6:54.
Adress	Selvägen 1, A-D och Fäbodvägen 2, A-H och J-M.
Kommun/län	Malung-Sälens kommun
Boarea	Totalt 1 252 kvm, varav Västra Sälen 4:42 276 kvm och Västra Sälen 6:54 976 kvm.
Tomtarea	Totalt 4 296 kvm, varav Västra Sälen 4:42 996 kvm, och Västra Sälen 6:54 3 300 kvm.
Byggnadernas utformning	2-vånings lägenhetshus med utanpåliggande trappor/loftgångar.
Beräknat taxeringsvärde	18 104 000 kr varav mark 2 504 000 kr och byggnad 15 600 000 kr.
Typkod	320
Försäkringar	Fullvärde via Dalarnas Försäkringsbolag inkl. styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR PÅ TOMTMARK

Gårdsplan Två asfalterade parkeringsplatser till varje lägenhet.

GEMENSAMMA UTRYMMEN/INSTALLATIONER

TV/Bredband Fiber indragen. Var och en tecknar eget abonnemang.

Servitut Inga kända

Gemensamhetsanläggning avseende

väg, parkeringsyta, skidspår och grönområden. Malung-Sälens kn, Västra Sälen GA:39, Västra Sälen GA:40 och Västra-Sälen GA:44.

KORTFATTAD HUSBESKRIVNING

Grund Isolerad betongplatta på mark.

Stomme Trästomme med 285 mm isolering.

Fasader Träfasad= kebonypanel + vanlig målad träpanel

Bjälklag Betongbjälklag

Yttertak Trästomme + takbeläggning av plåt.

Fönster 3-glas isoler + aluminiumklädd utsida.

Balkonger Utanpåliggande balkonger med betongbjälklag och smidesräcken.

Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme via gemensam bergvärmepump för hus A och B samt egen bergvärmepump för hus C samt braskamin. Varmvatten via bergvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventil. Går på hushållsel.
Elanslutning	Anslutning till elnät, med separata abonnemang till varje lägenhet.
VA-anslutning	Kommunalt/Föreningsabonnemang
Förråd	Mindre oisolerade skidförråd i anslutning till lägenhet.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Träparkett	Målad gips och delvis träpanel	Träpanel
Sovrum	Träparkett	Målad gips och delvis träpanel	Träpanel
Kök	Träparkett	Målad gips + kakel mellan över/underskåp	Träpanel

Badrum	Klinker	Kakel	Målat gipstak
--------	---------	-------	------------------

Utrustning i kök	Induktionshäll/inbyggnadsugn och micro/kyl/frys/diskmaskin och fläkt.
------------------	--

Utrustning i badrum	Duschväggar/tvättställskommod/spegelskåp/WC-stol/ Tvättmaskin i hus A (Fäbodvägen E-H och J-M) Bastu i samtliga lägenheter.
---------------------	---

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Förvärv av aktiebolag inkl. mark och byggnader samt lösen av skuld i samma aktiebolag

62 772 000 kr.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

<u>Kapitalkostnader</u>	0
<u>Drift/underhållskostnader</u>	
Löpande underhåll	25 000
Ek.förv. arv. styrelse, revision.	50 000
Försäkring	35 000
Fastighetsskötsel/snööröjning	40 000
Renhållning/soppantering	35 000
Uppvärmning/el	80 000
Vatten/avlopp	108 000

Summa	373 000
Fastighetsskatt *	0
Fastighetsavgift	0
Yttre fond **	43 820
Tomträttsavgäld	0

Drift och underhåll totalt	416 820 (333 kr/kvm)

* Fastighetsskatt t.o.m. värdeår bekostas av säljaren av bolaget.

** Avsättning till yttre fond sker i denna ekonomiska plan med 35 kr/kvm.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader samt varje år besiktiga föreningens egendom(15 § stadgarna).

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

<u>Intäktslag</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	416 916

Årsavgiften motsvarar 333 kr/kvm.

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Yta (ca)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift BRF (Kr)	Årsavgift BRF (kr/mån)
1	Fäbodvägen 2 E	1	4 rok	90	7,188	4 500 000	29 968	2 497
2	Fäbodvägen 2 F	1	4 rok	90	7,188	4 500 000	29 968	2 497
3	Fäbodvägen 2 G	1	4 rok	90	7,188	4 500 000	29 968	2 497
4	Fäbodvägen 2 H	1	4 rok	90	7,188	4 500 000	29 968	2 497
5	Fäbodvägen 2 J	2	4 rok	90	7,188	4 680 000	29 968	2 497
6	Fäbodvägen 2 K	2	4 rok	90	7,188	4 680 000	29 968	2 497
7	Fäbodvägen 2 L	2	4 rok	90	7,188	4 680 000	29 968	2 497
8	Fäbodvägen 2 M	2	4 rok	90	7,188	4 680 000	29 968	2 497
9	Fäbodvägen 2 A	1	4 rok	64	5,112	2 995 000	21 313	1 776
10	Fäbodvägen 2 B	1	4 rok	64	5,112	2 995 000	21 313	1 776
11	Fäbodvägen 2 C	2	4 rok	64	5,112	3 200 000	21 313	1 776
12	Fäbodvägen 2 D	2	4 rok	64	5,112	3 200 000	21 313	1 776
13	Selvägen 1 A	1	4 rok	69	5,512	3 312 000	22 980	1 915
14	Selvägen 1 B	1	4 rok	69	5,512	3 312 000	22 980	1 915
15	Selvägen 1 C	2	4 rok	69	5,512	3 519 000	22 980	1 915
16	Selvägen 1 D	2	4 rok	69	5,512	3 519 000	22 980	1 915
Totalt lgh				1252	100	62772000	416 916	
Lokaler (m²)				0		0	kr/månad	0
Garage (antal platser)				0		0	kr/månad	0
P-platser / 2 st. ingår i resp. bostadsrätt				32		0	kr/månad	0
TOTALT (m²)				1252		Hysesintäkter, totalt		0

Utöver ovan redovisade årsavgifter tillkommer kostnad för hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring.

F. EKONOMISK PROGNOSS/ NYCKELTAL

Prognos (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömning inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	416 916	425 254	433 759	442 434	451 283	460 309	508 218	561 114
Summa	416 916	425 254	433 759	442 434	451 283	460 309	508 218	561 114
Drift/Underhållskostnader								
Drift/Underhåll	373 000	380 460	388 069	395 830	403 747	411 822	454 684	502 008
Tomträttsavgäld								
Fastighetskost								29 652
Fastighetsavgift								43 820
Yttrefond	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820
Summa	416 820	424 280	431 889	439 650	447 567	455 642	498 504	575 480
Kapitalkostnader/obelånad								
Låneränta								
Amortering/avskrivning								
Summa								
Årligt överskott	96	974	1 870	2 784	3 716	4 667	9 714	-14 366
Ingående fond								
Akkumulerat förvaltn.netto	96	1 070	2 940	5 724	9 440	14 107	52 383	87 794
Akkumulerat yttre fond	43 820	87 640	131 460	175 280	219 100	262 920	482 020	701 120
Likviditet	43 916	88 710	134 400	181 004	228 540	277 027	534 403	788 914
Resultat före avskrivningar	96	974	1 870	2 784	3 716	4 667	9 714	-14 366
Avskrivning	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000
Varav amorteras								
varav avsätts t yttre fond	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820	43 820
varav årets resultat	96	974	1 870	2 784	3 716	4 667	9 714	-14 366
Resultat efter avskrivning	-331 084	-330 206	-329 310	-328 396	-327 464	-326 513	-321 466	-345 546

G.

1

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2 % år.

Driftskostnaderna höjs med 2 % år.

Beräknat taxeringsvärde uppgår till 18 104 000 kr.

Avskrivning 375 000 kr/år. Beräknad avskrivningstid 125 år.

Beräknat avskrivningsunderlag 46 875 000 kr.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad kr /kvm boarea	50 137
Belåning kr/kvm boarea	0
Driftskostnader kr/kvm boarea år 1.	298
Årsavgift kr/kvm boarea år 1.	333
Avsättning till yttre fond kr/kvm boarea	35

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och avgiftsnivå.

Tabellen nedan illustrerar drift/underhållskostnader resp. avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 1, 2 och 3 procent.

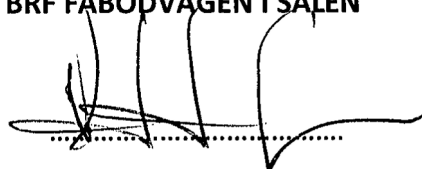
Inflation (kr/kvm)	ÅR 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avgift (1 %)	333	336	339	342	345	348	366	386
Avgift (2 %)	333	340	347	354	361	364	402	444
Avgift (3 %)	333	343	353	364	375	386	448	519

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

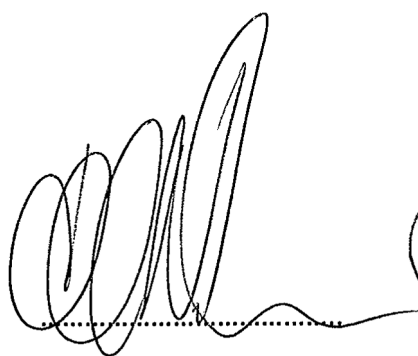
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
3. Bostadsrättshavaren ska teckna egna avtal för
Hushållsel.
 - Egna abonnemang TV/Bredband.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. De i den ekonomiska kalkylen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande , beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.
6. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast vardagen före varje kalendermånads början.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhetens utrymmen i gott skick.

Karlstad 2019-11-19

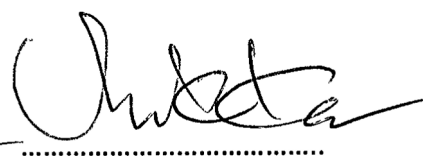
BRF FÄBODVÄGEN I SÄLEN



Per-Arne Salomonsson



Henrik Nilsson



Ulrik Karlsson

2019112602397

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Fäbodvägen i Sälen, org.nr. 769637-3468, Malung-Sälen kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-11-19, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

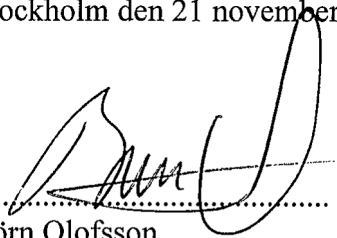
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

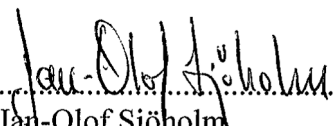
Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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

Stockholm den 21 november 2019


.....
Björn Olofsson


.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-21 för Brf Fäbodvägen i Sälen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-05-28

Föreningens Stadgar registrerade 2019-03-21

Fastighetsutdrag för Malung-Sälen Västra Sälen 4:42 och 6:54, 2019-08-12

Avtal om köp av aktier, 2019-10-28

Garantiåtagande, 2019-11-20

Beslut om bygglov, 2018-08-15 och 2018-08-23

Situationsplan

Ritningar

Beräkna taxeringsvärde Småhus 2018-2020