

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen FJÄLLHEMSVÄGEN 2019

Org. nr 769636-7486

MALUNG-SÄLEN 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	6
G. Ekonomiska prognoser	7
H. Känslighetsanalys	8
I. Särskilda förhållanden	8

Godkänd L. G. Nilsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BRF Fjällhemsvägen 2019, som har sitt säte i Malung-Sälen Kommun, Dalarnas län, har i enlighet med föreningens stadgar 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 Västra Sälen 3:113 i Malung-Sälen Kommun har 1 byggnad med 8 lägenheter uppförts under 2019.

Byggnationen har skett via totalentreprenad av Närkes Bygg och Fastigheter AB.

Leif Fastigheter Mark AB, som var ursprunglig ägare av fastigheten Västra Sälen 3:113, såldes till BRF Fjällhemsvägen 2019. Därefter har BRF Fjällhemsvägen 2019 förvärvat fastigheten av det helägda dotterbolaget Leif Fastigheter Mark AB. Dotterbolaget kommer sedan att likvideras.

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 Leif Fastigheter Mark AB har garanterat att eventuella fördyringar i byggnationen upp till 1 000 000 kr. Om byggnationen skulle bli billigare än budgeterat har säljarna rätt till en tilläggsköpeskilling.

BRF Fjällhemsvägen 2019 har fått interimistiskt slutbesked av Malung-Sälens Kommun att upplåta 4 av totalt 8 lägenheter i februari, 2020. Det slutliga slutbeskedet beräknas föreningen erhålla när alla lägenheter är färdigställda i maj, 2020. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. De första 4 lägenheterna beräknas ha inflyttning den 20 april, 2020, och resterande fyra lägenheter den 15 juni, 2020. Alla entreprenadarbeten, inklusive utvändigt färdigställande, beräknas vara klar till juni 2020.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2019.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 3:113

Adress: Fjällhemsvägen 1

Markareal: 1366 kvm

Laster: fastigheten belastas inte med några servitut eller dylikt.

Samfällighet: Fastigheten är medlem i Sälffjällstorgets Samfällighet

Boarea: ca 718 m² (BOA)

Antal lgh: 8 st

Byggnadernas antal och utformning: 1 tvåvåningsbyggnad

Byggnadsår: 2019/20.

 *L. G. Nilsson*

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Parkerings- och körytor beläggs med grus. Gångytor beläggs med grus. Entréparti beläggs med betongplattor.
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 av gipsskivor/trä. Innerdörrblad och karmar, täckmålade.
Yttertak	Takstomme av trä. Takbeläggning tegeltakpannor
Ventilation	Tilluft via fönsterventil och mekanisk frånluft.
Fasad	Fasader av isolertimmer. Fönster av 3-glas trä/aluminium. Entrédörrar av trä. Fönsterbleck, listbeslag o d av samma färg som tak.
Övrigt	Skidförråd utvändigt 2 st parkeringar/lägenhet Vatten och avlopp kommunalt (vatten via Fjällhems Vattenförening tills allt är klart med kommunalt vatten, beräknas ske under 2019) Uppvärmning via bergvärme

Principrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målad gips/träpanel	Målad gips/träpanel	Torsklåp och garderober
Kök/Vardagsrum	13 mm parkett	Målad gips/träpanel	Målad gips/träpanel	Braskamin typ Contura
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målad gips/träpanel	
Sovrum	13 mm parkett	Målad gips/träpanel	Målad gips/träpanel	

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<i>Total anskaffnings- utgift</i>	<i>Anskaffnings- utgift/BOA</i>
Total anskaffningsutgift för mark, byggnader, lagfart, pantbrev, bildande av bostadsrättsförening mm	35 560 000 kr	49 526 kr

Fördelningen av anskaffningsutgiften beräknas enligt följande;

Mark	1 150 000 kr
Markanläggning	1 000 000 kr
Byggnad	33 410 000 kr
Summa Beräknad Anskaffningsutgift	35 560 000 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

D. FINANSIERING

Finansiering sker via insatser och lån.

	Kronor	Kr/BOA
Insatser	31 560 000 kr	43 955 kr
Hypotekslån	4 000 000 kr	5 571 kr
Finansiering summa	35 560 000 kr	49 526 kr

Hypotekslånet är beräknat till en räntekostnad på 2,5 % och är amorteringsfritt första 5 åren. Därefter har vi beräknat en amortering med 0,5 % per år.

E. FÖRENINGENS ÅRSKOSTNADER ÅR 1

Driftkostnader	Kronor	Kr/BOA
Reparation och underhåll	20 000	28
Vatten & Avlopp	55 000	77
Sophämtning	13 320	19
Medlemskap samfällighet	10 000	14
Försäkring	20 000	28
Snöskottning	20 000	28
Telekommunikation/Internet	16 800	23
Revision	15 000	21
Förvaltning	20 000	28
Div övr	10 000	14
Fastighetsskatt	0	0
Summa Driftskostnader	200 120	279
Kapitalkostnader		
Avskrivning 1,0%	344 100	480
Ränta 2,5% 4 000 000	100 000	139
Summa Kapitalkostnader	444 100	
Summa beräknade kostnader år 1	644 220	898
Avsättning fond	16 000	22
Summa beräknade utbetalningar år 1	300 120	
Beräknade intäkter	330 000	

Gardell *d. G. Nilsson*

Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år vilket ger en årlig avskrivning om 344 100 kr.

Sammanfattning av nyckeltal för föreningen presenteras nedan;

• Insatser kr/kvm BOA	43 955
• Lån kr/kvm BOA	5 571
• Årsavgifter kr/kvm BOA	479
• Driftskostnader kr/kvm BOA	265
• Kassaflöde kr/kvm BOA (exkl ing kassa)	56
• Underhållsavsättning kr/kvm BOA	22

Tillkommande kostnader för bostadsrättshavare kommer att vara;

- Hushållsel, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang med elleverantör, beräknas till ca 700 kr/månad.
- Värme, uppvärmningen sker via bergvärme, bostadsrättshavare betalar via faktura från föreningen. Kostnaden uppskattas till ca 700 kr/mån
- Bostadsrättstilläggsförsäkring, beräknas till ca 100 kr/år samt hemförsäkring till ca 300 kr/månad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar, samt amorteringar och avsättning till fonder.

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

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Huskropp	Lgh nr	Kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A	1	89,7	0,12500	3 995 000	41 250	3 438
A	2	89,7	0,12500	3 895 000	41 250	3 438
A	3	89,7	0,12500	3 895 000	41 250	3 438
A	4	89,7	0,12500	3 995 000	41 250	3 438
B	5	89,7	0,12500	3 995 000	41 250	3 438
B	6	89,7	0,12500	3 895 000	41 250	3 438
B	7	89,7	0,12500	3 895 000	41 250	3 438
B	8	89,7	0,12500	3 995 000	41 250	3 438
		717,6	1,00	31 560 000	330 000	27 500

Summa beräknade intäkter år 1:

330 000 kr

Godkänd d. G. Nilsson

G. EKONOMISKA PROGNOSE

Resultatprognos	Prisökning 1%							
Fasta priser								
(avser prisläge år 2019)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	380 000	380 000	420 000
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	380 000	380 000	420 000
Driftkostnader	-180 120	-181 921	-183 740	-185 578	-187 434	-189 308	-198 965	-209 114
Reparation och underhåll	-20 000	-20 200	-20 402	-20 606	-20 812	-21 020	-22 092	-23 219
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-18 985
Avskrivning	-344 100	-344 100	-344 100	-344 100	-344 100	-344 100	-344 100	-344 100
Räntor	-100 000	-100 000	-108 000	-108 000	-108 000	-116 000	-136 500	-133 000
Summa Kostnader	-644 220	-646 221	-656 242	-658 284	-660 346	-670 428	-701 657	-728 418
Årets Resultat	-314 220	-316 221	-326 242	-328 284	-330 346	-290 428	-321 657	-308 418
Avsättning underhållsfond	16 000	16 160	16 322	16 485	16 650	16 816	17 674	18 576
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	380 000	380 000	420 000
Summa kostnader	-644 220	-646 221	-656 242	-658 284	-660 346	-670 428	-701 657	-728 418
Återföring avskrivningar	344 100	344 100	344 100	344 100	344 100	344 100	344 100	344 100
Summa kassaflöde från drift	29 880	27 879	17 858	15 816	13 754	53 672	22 443	35 682
Amortering	0	0	0	0	0	-20 000	-20 000	-20 000
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	79 880	27 879	17 858	15 816	13 754	33 672	2 443	15 682
Ack kassaflöde exkl förändring i rörelsekapital*	79 880	107 759	125 616	141 433	155 187	188 859	286 965	457 091
Avskrivningar och avsättning till underhållsfond	360 100	360 260	360 422	360 585	360 750	360 916	361 774	362 676
Prognosförutsättningar								
Räntesats	2,5%	2,5%	2,7%	2,7%	2,7%	2,9%	3,5%	3,5%
Beräkningsunderlag								
Taxeringsvärde bostäder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
varav mark	604 000	610 040	616 140	622 302	628 525	634 810	667 192	701 225
varav byggnad	4 847 000	4 895 470	4 944 425	4 993 869	5 043 808	5 094 246	5 354 103	5 627 217
Fastighetsavgift, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,30%

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

Gardell d. G. Nilsson

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser Avser prisläge år 2019		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Erfordrig årsavgift per kvm om:									
Dagens räntenivå och									
Antagen inflationsnivå	1%	464	464	464	464	464	535	535	633
Antagen inflationsnivå	2%	469	469	469	469	469	540	540	639
Antagen inflationsnivå	-1%	455	455	455	455	455	524	524	620
Antagen inflationsnivå	-2%	450	450	450	450	450	519	519	614
Dagens inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	1%	515	515	515	515	515	585	585	682
Antagen räntenivå	2%	571	571	571	571	571	641	641	738

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats 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. 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 gott skick enligt vad som anges i stadgarna.
4. Underskott i den löpande driften som åsamkas av avskrivningarna accepteras så länge som den visar ett positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet medför att föreningen skapar möjlighet att tillgodose framtida underhållsbehov.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

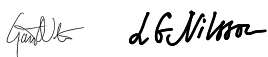
Bostadsrättsföreningen Fjällhem

2020-03-30


Leif Persson


Tobias Persson


Robert Persson



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det syfte som avses i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fjällhemsvägen 2019, org.nr. 769636-7486, registrerad av Bolagsverket 2018-09-24, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälen kommun, får härmed avge följande intyg.

Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss i planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Enligt planen finns det totalt åtta (8) st. bostadslägenheter i två nyproducerade huskroppar uppförda i två våningar, med en servicebyggnad innefattande bl.a. värmecentral, länkad mellan byggnaderna. Samt näraliggande p-platser. Byggnaderna är belägna på fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:113.

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Vi uppmärksammar även styrelsen på det i kalkylen på sidan 2 angivna och kommenterade "affärsupplägget" av förvärvet/projektet, s.k. "bolagsombildning" (dom i regeringsrätten 2006-05-03) vars konsekvens blir i en framtid när föreningen eventuellt väljer att avyttra fastigheten och beräkningen av den skattemässiga realisationsvinsten.

Intygsgivaren Göran Nilsson har 2019-12-04 samt 2020-02-05 kontrollerat färdigställandegraden av byggnationerna.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2020-04-02



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB

Hjulbäck 2020-04-01



Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i kostnadskalkylen har signerats av oss intygsgivare.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Ekonomisk plan daterad 2020-03-30

Kostnadskalkyl daterad 2019-02-27.

Stadgar för Brf Fjällhemsvägen 2019 (769636-7486) antagna 2019-01-31 och registrerade av Bolagsverket 2019-02-28.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Fjällhemsvägen 2019 (769636-7486) , objektets registreringsdatum 2018-09-24, företagsnamnets registreringsdatum 2019-02-28, dokumentet skapat 2019-11-22.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (22 november 2019) för fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:113.

Interimistiskt slutbesked Malung-Sälen kommun, 2020-02-11.

Entreprenadkontrakt (ABT06) med Närke Bygg & Fastigheter AB (559023-7904), (4 sidor), 2019-02-15.

Aktieöverlåtelseavtal inklusive bilagor enligt förteckning, 2019-09-01.

Ansökan om lagfart inklusive bilagd fångsthandling, 2019-09-01.

Lånelöfte, Swedbank, 2019-11-21.

Uppskattning av taxeringsvärde (enligt skatteverkets beräkningsmodell) mejl från styrelsen 2019-11-21.

Intygsgivaren Göran Nilssons film på den blivande fastigheten/tomtmarken tagna 2019-02-13 och foton tagna 2019-12-27.

Försäkringsbrev Dina Försäkringar, fastighetsförsäkring, 2019-09-10.

 *Göran Nilsson*