

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Fjällviolen i Kläppen****Org. nr: 769632-7464**

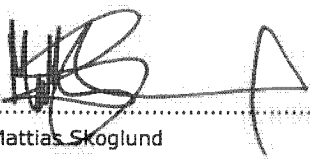
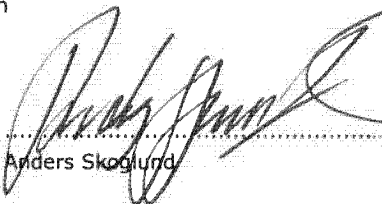
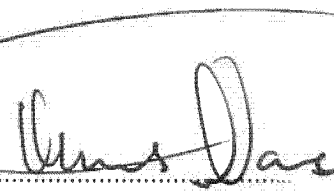
Denna Ekonomiska Plan har följande huvudrubriker:

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 PROGNOSE
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER MM
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

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

Leksand 2017-11-23

Bostadsrättsföreningen Fjällviolen i Kläppen


Mattias Skoglund
Anders Skoglund
Thomas Nääs

Registrerades av Bolagsverket 2017-11-27

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällviolen i Kläppen, som registrerats hos bolagsverket 2016-08-17, med org.nr 769632-7464, har enligt stadgarna registrerade 2016-08-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för fritidsändamål under nyttjande utan begränsning i tiden

Föreningen avser att den 18 december 2017 förvärva samtliga aktier i Fastigheten Fjällviolen i Kläppen AB, 559101-8626, som vid förvärvstidpunkten avses vara ägare till fastigheten Gusjön 4:253. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av det köpta bolaget med det färdigställda flerfamiljshuset innehållande 12 bostadslägenheter. Föreningen kommer sedan att låta likvidera bolaget. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkninga av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är ca 27,5 milj kr. Den latent skatteskulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler ca 0,4 milj kr. Den latent skatten löses ut om fastigheten, eller del därav, avyttras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på fastighetsförvärv via AB.

Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Slutbesiktning av fastigheten är planerad till den 7 december. Samtliga lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket, säkerhet för insatserna har lämnats och tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning är beräknad att ske 18 december 2017.

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

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Malung-Sälen Gusjön 4:253
Adress:	Kläppgatan 1212 A-L
Areal:	776m ²
Hustyp:	Flerfamiljshus i 2 våningar
Byggår:	2016/2017
Antal bostadslägenheter:	12 st
Lägenhetsytor BOA:	862 m ²
Parkering	--

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	667 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	6 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	6 667 000
	Värdeår:	2017 (bedömt)

Andel i gemensamhetsanläggning	Gusjön GA:2 andelstal 12/114 (ändamål avloppsledningar)
	Antal delägande fastigheter: 10st
	Gusjön GA:27 andelstal 1/760 (ändamål vattenverk och vattenledningar)
	Antal delägande fastigheter: 360 st
	Gusjön GA:28 andelstal 1/10 (ändamål kvartersanl., infartsväg, biltunnel,avfallshantering)
	Antal delägande fastigheter: 10st
	Gusjön GA:29 andelstal 1/10 (ändamål avlopp)
	Antal delägande fastigheter: 10st

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Ytterväggar	Trästomme, mineralull, gipsskivor
Ytskikt ytterväggar	Trä
Mellanbjälklag	Daladäck av betong med reglar och gips på undersida.
Yttertak	Bandtäckt plåt.
Lägenhetsskiljande väggar	Träreglar, isolering, träfiberskiva och gipsskivor.
Lättväggar	Träreglar träfiberskivor och gipsskivor.
Fönster	Trä- aluminiumfönster, 3-glas.
Tamburdörrar	Trädörr med siktruta.
Värmeproduktion	Bergvärme.
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme på plan 1 och på plan 2.
VA	Kommunalt
EI	Eget abonnemang för varje lägenhet. Ett gemensamt elabonnemang för BRF
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med återvinning, FTX
TV, Telefon och data	TV/Bredband/Tele via fiber. Eget abonemang för varje lägenhet
Förråd	1 st kallförråd per lägenhet.
Parkering	P-platser på GA
Sophantering	Sker inom Gusjön ga:28

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet via aktieförvärv inkl byggkostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassa 50.000 för bl.a likvidering av aktiebolaget.

29 720 000

SUMMA SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD

29 720 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styresleansvar före tillträde.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	0
Insatser	29 720 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	29 720 000

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

	ÅR 1
<u>Avsättningar</u>	
Fond för yttre underhåll	25 000
<u>Fastighetsavgift</u>	
Fastighetsavgift bostäder*	0
<u>Driftkostnader**</u>	
Fastighetsel inkl. el till bergvärme	67 500
Vatten & Avlopp	75 600
Sophämtning	7 800
Fastighetsskötsel	37 250
TV	10 620
Försäkring	21 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Övriga kostnader	3 000
SUMMA KRONOR TOTALT	277 770
	Delsumma drift: 252 770 Drift per m2 BOA: 293

* Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	277 766
SUMMA KRONOR TOTALT	277 766



G EKONOMISK PROGNOSE

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning rep.fond *	25	25	25	25	25	25	25
Drift *	253	258	263	268	274	279	308
Fast.avg/Fast.skatt *	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	278	283	288	293	299	304	333
Avgår intäkt garage *	0	0	0	0	0	0	0
Årsavg. brf-lgh	278	283	288	293	299	304	333
Likvidöverskott (Rep. fond)	25	25	25	25	25	25	25
Ack.överskott(Rep.fond)	25	50	75	100	125	150	275
Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	322	328	334	340	346	353	386

Avskrivning byggnader	-223	-223	-223	-223	-223	-223	-223
Bokföringsmässigt underskott **	-198	-198	-198	-198	-198	-198	-198

* Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0%, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål. Med nuvarande regler förväntas fastighetsskatten år 16 uppgå till ca 20.000 kr.

** Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Då föreningen är obelånad påverkas inte årsavgiften av ränteläget.

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation

År	1%	2%	3%
1	322	322	322
2	325	328	331
3	328	334	340
4	331	340	349
5	334	346	359
6	337	353	369
11	353	386	423

AS

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

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

Lgh Nr	BOA m2	Rum	Våningsplan	Insats	Andelstal	Årsavgift	Årsavgift per månad	Årsavgift per m2 & år
1	73	4	1	2 450 000	8,4687	23 523	1 960	322
2	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
3	73	4	1	2 450 000	8,4687	23 523	1 960	322
4	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
5	66	3	1	2 190 000	7,6566	21 268	1 772	322
6	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
7	66	3	1	2 190 000	7,6566	21 268	1 772	322
8	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
9	73	4	1	2 450 000	8,4687	23 523	1 960	322
10	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
11	73	4	1	2 450 000	8,4687	23 523	1 960	322
12	73	4	2	2 590 000	8,4687	23 523	1 960	322
Summa	862			29 720 000	100,000	277 766	23 144	322

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, telefon, bredband,
hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg.

Andelstalen är beräknade efter yta.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Fjällviolen i Kläppen, orgnr. 769632-7464, Malung-Sälen kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-11-23, 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.

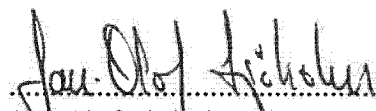
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

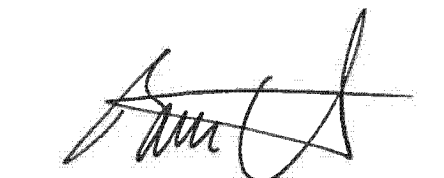
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 24 nov 2017


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-11-24 för Brf Fjällviolen i Kläppen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2016-08-17

Föreningens Stadgar registrerade 2016-08-17

Fastighetsfakta 2017-11-16

Förslag till köpebrev

Förslag till Köpekontrakt

Förslag till Aktieöverlåtelseavtal

Beräkning av tax.värde

Garantibrev 2017-10-23

Situationsplan

Ritningar