

Ekonomisk Plan

För Brf. Ängsvallen 3



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring och konsumentskydd.....	6
4. Beräknad anskaffningskostnad	6
5. Finansieringsplan.....	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	8
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10

1. Allmänt

Bostadsrättsförening Ängsvallen 3 med org.nr. 769637-9622 registrerades 2019-10-10.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Mörviken 1:151 & 1:152, Åre kommun. Den införskaffas genom förvärv av Mörviken 3 AB, org.nr. 559224-9584 innehållande fastigheten. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 136 770 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 103 590 000kr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden (juni 2020) för planens upprättande kända förhållanden. Bygglov är beviljat med byggstart i maj 2020. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsföreningen).

Entreprenadkontrakt tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske från 4.e kv. 2020 till 3.e kv. 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Mörviken 1:151 & 1:152
Adress	Kyrkängesvägen 6-9, 837 98 Åre
Kommun	Åre kommun
Total tomtareal	10 035 kvm
BOA	3 496 kvm, uppmätt på bygglovsritning A-02, 2019-10-24.
Byggnad	4st byggnader med totalt 56st lägenheter
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 17 000 000kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 9 600 000kr
Planförhållande	Detaljplan.2017.2/214, Laga kraft 2018-12-07.

Gemensamma anläggningar

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 56st parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar.

Nyttjanderätt/servitut

Last

Avtalsservitut elledning, fiberoptisk kabel.

Fastigheterna har del i samfälligheten Åre Mörviken S:11 och kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut förutom ovan listade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	3
Grundläggning Stomme	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar Bjälklag	Platsbyggda Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med rå spontlucka och papp som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning Ventilation Solenergi	Bergvärmeanläggning FTX aggregat Solcellsanläggning på tak
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Kör -och gångytor grusas, övriga ytor som ingår i upplåtelsen planeras och sås.

Kortfattad rumsbeskrivning enligt standard

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Entré			
Golv	Klinker Parkett	Mörkgrå Ek	lackad
Vägg		Vit	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsskåp Handdukstork WC-stol Tvättställ Dusch set Toalettappershållare Golvvärme	Vit Krom Vit Vattenburen	Med ljusramp Elektrisk Golvstående Vägghängt m. en greppsblandare Med duschanordning

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Kök			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Kakel	Vit	Över bänkar
	Målad	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		Ballingslöv
	Luckor	Grå	Ballingslöv
	Bänkskiva	Svart	Laminat
	Kyl/frys	Cylinda	Rostfri
	Spis	Cylinda	Rostfri
	Spisfläkt	Cylinda	Rostfri
	Diskmaskin	Cylinda	Rostfri
	Mikro	Cylinda	Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.
	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Belopp
Köpeskilling fastighet	2 500 000
Köpeskilling aktier/andelar	33 537 500
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	698 500
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning samt anslutningsavgifter.	99 994 000
Summa beräknad (preliminär) anskaffningsutgift	136 730 000
Likviditetsreserv	150 000
Summa att finansiera	136 880 000

5. Finansieringsplan

Lån år 1	33 000 000
Insatser	103 880 000
Summa finansiering	136 880 000

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Kostnad för hushållsel tillkommer med ca. 300-500 kr i månaden och hemförsäkring med ca 500-600kr per år beroende på omfattning och bostadens storlek.

Årliga kostnader

Ränta*	825 000 kr
Amortering (0,75%)	247 500 kr
Avsättning /Avskrivning**	140 000 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	46 000 kr
Arvoden för revisor	21 000 kr
Fastighetsskötsel	72 000 kr
VA	194 000 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	125 000 kr
Reparation	30 000 kr
Försäkring	65 000 kr
TV	15 000 kr
El för uppvärmning	175 000 kr
Fastighetsel	51 000 kr
Avgår egenproducerad el***	-65 000 kr
Summa driftkostnader	729 000 kr

Summa årliga kostnader

1 941 500 kr

* Angiven ränta är utifrån indikerad bankränta vid planens upprättande. Bindningstiden är föreslagen till 3år och 5år & 8år till en genomsnittlig ränta på ca. 2,5%. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan alternativa placeringstider bli aktuella.

** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske enligt föreningens stadgar. Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. Avskrivning är beräknad enligt K3, där materiella anläggningstillgång delas upp i komponenter där skillnaden i förbrukning av betydande delar förväntas vara väsentliga. I planens prognos är avskrivning beräknad med 1,5% på byggnadsvärdet, slutlig fördelning fastställs av styrelsen vid föreningens första bokslut. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

*** Beräknat på installerad solcellsanläggning om ca 80kW. Slutlig besparing per år kan variera.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	1 941 500kr
Summa intäkter	1 941 500kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1	Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde	39 153 kr
Insats	29 714 kr
Belåning	9 439 kr
Driftkostnader	209 kr
Årsavgift	555 kr
Avsättning	40 kr
Avskrivning	252 kr
Kassaflöde före amortering	53 kr

9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNO/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Räntor	-825 000	-818 813	-812 625	-806 438	-800 250	-794 063	-1 068 375	-1 008 122
Amortering	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-344 305	-344 305
Driftkostnader	-729 000	-742 122	-755 480	-769 079	-782 922	-797 015	-871 375	-952 674
Avsättning underhåll	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-100 000
Årsavgift	1 941 500	1 948 435	1 955 605	1 963 016	1 970 672	1 978 577	2 424 055	2 405 101
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyror lokaler, pakering mm								
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 941 500	1 948 435	1 955 605	1 963 016	1 970 672	1 978 577	2 424 055	2 405 101
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	-825 000	-818 813	-812 625	-806 438	-800 250	-794 063	-1 068 375	-1 008 122
Avskrivningar	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000	-1 350 000
Driftkostnader	-729 000	-742 122	-755 480	-769 079	-782 922	-797 015	-871 375	-952 674
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-100 000
Summa kostnader	-2 904 000	-2 910 935	-2 918 105	-2 925 516	-2 933 172	-2 941 077	-3 289 750	-3 410 796
Resultat	-962 500	-962 500	-962 500	-962 500	-962 500	-962 500	-865 695	-1 005 695
Balanserat underskott	-962 500	-1 925 000	-2 887 500	-3 850 000	-4 812 500	-5 775 000	-10 490 695	-15 119 170
Räntesantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2%							
Bostadsrättsyta, m2	3 496							
Föreningslån	33 000 000	32 752 500	32 505 000	32 257 500	32 010 000	31 762 500	30 525 000	28 803 475
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	555	557	559	562	564	566	693	688
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	831	833	835	837	839	841	941	976
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflations -och räntenivå								
Årsavgift enligt ovanstående prognos	1 941 500	1 948 435	1 955 605	1 963 016	1 970 672	1 978 577	2 424 055	2 405 101
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå +1%	2 271 500	2 275 960	2 280 655	2 285 591	2 290 772	2 296 202	2 729 305	2 693 135
Dagens räntenivå +2%	2 601 500	2 603 485	2 605 705	2 608 166	2 610 872	2 613 827	3 034 555	2 981 170
Dagens räntenivå - 1%	1 611 500	1 620 910	1 630 555	1 640 441	1 650 572	1 660 952	2 118 805	2 117 066
Dagens räntenivå - 2%	1 281 500	1 293 385	1 305 505	1 317 866	1 330 472	1 343 327	1 813 555	1 829 031
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1%	1 965 832	1 973 134	1 980 679	1 988 471	1 996 514	2 004 814	2 452 374	2 434 576
Dagens inflationsnivå +2%	1 974 522	1 981 955	1 989 633	1 997 561	2 005 743	2 014 184	2 462 487	2 445 103
Dagens inflationsnivå -1%	1 948 452	1 955 491	1 962 769	1 970 289	1 978 056	1 986 073	2 432 146	2 413 522
Dagens inflationsnivå -2%	1 939 762	1 946 670	1 953 814	1 961 198	1 968 826	1 976 703	2 422 032	2 402 996

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades.

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

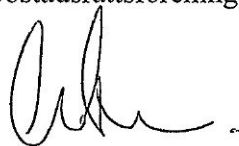
Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
8:11	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
8:12	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
8:13	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
8:14	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
8:15	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
8:16	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
8:21	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
8:22	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
8:23	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
8:24	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
8:31	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
8:32	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
8:33	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
8:34	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
9:11	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
9:12	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
9:13	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
9:14	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
9:15	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
9:16	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
9:21	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
9:22	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
9:23	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
9:24	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
9:31	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
9:32	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
9:33	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
9:34	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
10:11	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
10:12	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
10:13	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
10:14	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
10:15	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
10:16	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
10:21	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
10:22	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
10:23	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
10:24	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
10:31	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
10:32	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
10:33	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
10:34	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
11:11	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
11:12	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
11:13	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
11:14	41	2		1	1,17%	1 345 000	22 769	1 897
11:15	52	3		1	1,49%	1 550 000	28 878	2 407
11:16	50	3		1	1,43%	1 550 000	27 767	2 314
11:21	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
11:22	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
11:23	70	4	1		2,00%	1 950 000	38 874	3 240
11:24	77	4	1		2,20%	2 195 000	42 762	3 563
11:31	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
11:32	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
11:33	70	4	1		2,00%	2 050 000	38 874	3 240
11:34	77	4	1		2,20%	2 345 000	42 762	3 563
56	3496		32	24	100%	103 880 000	1 941 500	161 792

Östersund 29/6-20

Bostadsrättsförening Ängsvallen 3



Christer Larsson



Martin Jonsson



Michael Adamsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsförening Ångsvallen 3* organisationsnummer 769637-9622 daterad 2020-06-29 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

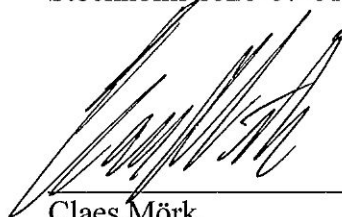
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-07-01



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2020-02-18
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglov, Åre kommun, 2020-02-13
Entreprenadavtal, Brogården Bygg AB, 2020-06-03
Överlåtelseavtal entreprenad, 2020-06-08
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-06-05
Transportköp, 2020-06-09
Garanti osålda lägenheter, Bo Norr AB, 2020-06-10
Lånelöfte Handelsbanken, 2020-02-17