

Ekonomisk plan för

Brf Sälffällscenter i Sälen

769637-8145

Bilaga 1 - Lägenhetsspecifikation

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 3 - Statusbesiktning av fastighet

MS *MB*

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Säljfällscenter i Sälen, org. nr 769637-8145, som har sitt säte i Sälen och registrerats hos Bolagsverket den 06 september 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, till nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Västra Sälen 3:95 innefattande en byggnad med 18 bostadslägenheter (hus 1). Efter att föreningen har förvärvat fastigheten så planeras att på fastigheten uppföra ytterligare en byggnad med 16 bostadslägenheter (hus 2) enligt ansökan om bygglov och för vilka det finns förutsättningar för en ändamålsenlig och god samverkan i en förening. När byggnationen är avslutad så kommer det totalt på fastigheten vara 34 bostadslägenheter fördelat på två byggnader. Byggnationen kommer att påbörjas efter vintersäsongen 2019/2020 och beräknas avslutas i slutet av 2020. Entreprenadavtal avseende nybyggnation kommer att tecknas med ByggTema AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastigheten ägs idag av Trenittiofem Västra Sälen AB, org nr 559201-8567. Trenittiofem Västra Sälen AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, till föreningens fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning sker efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning i hus 1 beräknas ske med start december 2019 och inflyttning i hus 2 beräknas ske med start december 2020.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Säljfällstorget Projekt AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Säljfällstorget Projekt AB osålda lägenheter.

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsförvärsavtal, Aktieöverlåtelseavtal, Entreprenadavtal, Garantiavtal osålda lägenheter

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en långsiktig underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Föreningen kommer att hos Bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i Bostadsrättslagen samt Bostadsrättsförordningen. Detta görs med en insatsgarantiförsäkring.

Särskilda förhållanden

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

WV AB MB

Beskrivning av fastighet

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen Västra Sälen 3:95	Bostadsarea	1 687 kvm
		Fastighetsareal	4 864 kvm
Kommun	Malung-Sälen	Typkod	fn 220
Adress	Lindvallen Sällfjällstorget	Beräknat taxeringsvärde	23 299 tkr
Ort	Sälen	varav byggnader	20 600 tkr
Servitut	Officialservitut gällande väg/område/vattentäkt		

Omfattad beskrivning byggnad

Utformning	Hus 1: Flerbostadshus med 18 lägenheter Hus 2: Flerbostadshus med 16 lägenheter
Byggnadsår	Hus 1 är uppfört 1984 och hus 2 är uppfört 2020
Ombyggnadsår	Hus 1 genomgick en omfattande renovering 2019
Byggnadsstomme	Hus 1: Träregelstomme, gjutna väggar i suterräng, träbjälklag Hus 2: Träregelstomme
Grund	Hus 1 och 2: Platta på mark
Yttertak	Hus 1 och 2: Plåt sk pannplåt
Fasad	Hus 1 och 2: Träpanel
Fönster	Hus 1 och 2: 3-glas alu-fönster
Uppvärmning	Hus 1: Elvärme Hus 2: Frånluftsvärmepump med återvinning av frånluft
Ventilation	Hus 1: Mekanisk frånluft samt tilluft via inbyggda fönsterventiler och freshventiler i husgrund Hus 2: Frånluft via värmepump samt tilluft via inbyggda fönsterventiler och freshventiler i husfasad
Bredband	Telia öppen fiber framdraget till varje lägenhet och lägenhetsinnehavaren bestämmer själv leverantör eller hastighet. Basutbud för TV ingår.
Sophantering	Gemensam hantering för samtliga lägenheter.
Parkering	Inom området
Förråd	Skidförråd till respektive lägenheten
Balkong/uteplats	Ja

MS

MS B

Underhållsbehov

Se bilaga 3 "Statusbesiktning" utförd av Ledningscentralen i Sörby AB. Besiktningen, daterad november 2019, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningens protokoll har fastigheten med dess byggnad (hus 1) genomgått en omfattande renovering under 2019.

I övrigt bedöms fastigheten och byggnad (hus 1) ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka kr inklusive moms i dagens prisläge.

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 110 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

OVK kommer att genomföras.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits. Eventuellt initialt underhållsbehov finansieras genom nedsättning av köpeskilling.

Lägenhetsbeskrivning

Lägenheter i hus 1

Entré/hall	Klinker, vitmålad liggande träpanel. Kapp- och skohylla. Torkskåp.
Kök	Kök från HTH eller motsvarande, rostfria vitvaror från Electrolux, stänkskydd av klinker, parkettgolv
Vitvaror	Rostfria vitvaror från Electrolux eller motsvarande i kök
Badrum/toalett	Kakel och klinker. WC, badrumskommod, spegel med belysning, dusch
Övriga rum	Parkettgolv, vitmålad liggande träpanel, vitmålat tak i gips.

Lägenheter i hus 2

Entré/hall	Klinker, liggande träpanel. Kapp- och skohylla. Torkskåp.
Kök	Kök från HTH eller motsvarande, rostfria vitvaror från Electrolux, stänkskydd av klinker, parkettgolv
Vitvaror	Rostfria vitvaror från Electrolux eller motsvarande i kök
Badrum/toalett	Kakel och klinker. WC, badrumskommod, spegel med belysning, dusch med glasväggar, bastu
Övriga rum	Parkettgolv, liggande träpanel, vitmålat tak i gips.

MB

KW MB

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/ kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 106 268 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	106 058 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	50 000 kr
Initial underhållskassa	110 000 kr
Startkassa	50 000 kr
tal och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	106 268 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Föreningen kommer att vara obelånad och finansieras enbart med insatser.

Banklån	0 kr
Insatser enligt bilaga 1	106 268 000 kr
Beräknad finansiering	106 268 000 kr

MP

kov B

Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

Nedan visas föreningen beräknade löpande intäkter och kostnader för år 1.

Intäkter

Årsavgifter	540 240 kr
Övriga intäkter	57 800 kr
Summa	598 040 kr

Kostnader

Beräknad avskrivning (avskrivningstid 80 år)	994 294 kr
Fastighetsskötsel	110 000 kr
Ekonomisk förvaltning	84 000 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	30 000 kr
Fastighetsel	10 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	40 000 kr
Försäkringar	100 000 kr
Tv (basutbud)	5 000 kr
Övrigt	67 800 kr
Underhållsfond	84 350 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel år 1-år 15	24 786 kr
Summa	1 550 230 kr

Beräknat resultat

-952 190 kr

MB

ken

Ab

Ekonomisk prognos för årsavgifter

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt. Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drifstkostnad	447 tkr	456 tkr	465 tkr	474 tkr	484 tkr	493 tkr	545 tkr	601 tkr
Fastighetsavgift	25 tkr	25 tkr	26 tkr	26 tkr	27 tkr	27 tkr	30 tkr	67 tkr
Underhållsfond	84 tkr	86 tkr	88 tkr	90 tkr	91 tkr	93 tkr	103 tkr	114 tkr
Summa	556 tkr	567 tkr	578 tkr	590 tkr	602 tkr	614 tkr	678 tkr	782 tkr
Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	50 tkr							
Årsavgifter	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
Förändring/år		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	58 tkr	59 tkr	60 tkr	61 tkr	63 tkr	64 tkr	70 tkr	78 tkr
Summa	648 tkr	610 tkr	622 tkr	635 tkr	647 tkr	660 tkr	729 tkr	805 tkr
Netto	92 tkr	43 tkr	44 tkr	45 tkr	46 tkr	46 tkr	51 tkr	23 tkr
Kassa (ack)	176 tkr	305 tkr	437 tkr	571 tkr	708 tkr	848 tkr	1 589 tkr	2 407 tkr
UH-fond (ack)	84 tkr	170 tkr	258 tkr	348 tkr	439 tkr	532 tkr	1 026 tkr	1 572 tkr
Antaganden								
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Börutom årsavgiften (se bilaga 1) tillkommer kostnader för el, uppvärmning, varmvatten, renhållning samt VA. Föreningen debiterar kostnaderna halvårsvis utifrån andelstal, faktisk förbrukning eller en fast avgift.

Kostnad	Fördelningsgrund	Studios (hus 1)	Lägenhet (hus 2)
El/uppvärmning	Faktisk förbrukning	700 kr/mån	700 kr/mån
El/varmvatten	Utifrån elförbrukning	--	200 kr/mån
El/varmvatten	Andelstal	200 kr/mån	--
Renhållning/VA	Fast avgift från Vamas	800 kr/mån	800 kr/mån
Summa beräknade kostnader utöver årsavgiften		1700 kr/mån	1700 kr/mån

MR

1200 *h*

Nyckeltal

Förvärvspris	62 992 kr/kvm
Köpeskilling aktiebolag/fastighet	62 660 kr/kvm
Totalinsats boyta (BOA)	62 992 kr/kvm
Belåning totalyta (BOA) år 1	0 kr/kvm
Belåningsgrad	0%
Årsavgift år 1	320 kr/kvm
Driftkostnader år 1	265 kr/kvm
Total yta	1 687 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
räknad fastighetsavgift from år 16 enligt nu gällande regler	66 718 kr

Särskilt gällande fastighetsavgift

Fastighetsavgift (avseende hus 1) utgår med maximalt 1 377 kr per lägenhet enligt nu gällande regler.

Fastighetsavgift avseende nyproduktion utgår ej under de 15 första kalenderåren enligt nu gällande regler. Från och med år 16 räknas full fastighetsavgift, beräknat till 33 359 kr enligt nu gällande regler.

Fastighetsskatt under byggnationen betalas av ägaren till fastigheten 1 januari aktuellt år.

Särskilt kring avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planenliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 80 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod avses att K3-metoden tillämpas inledningsvis, men det åligger föreningens styrelse att slutligt och själva besluta om nivån på avskrivning och vilken avskrivningsmetod som ska tillämpas inom ramen för de sk K-regelverket. Vid en fortsatt tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Det åligger också styrelsen att självt slutligt bedöma behov av nivå på föreningens likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Resultat	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årets resultat	-952 tkr	-951 tkr	-950 tkr	-950 tkr	-949 tkr	-948 tkr	-943 tkr	-938 tkr
varav avskrivning	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr	-994 tkr

MB

kw B

Känslighetsanalys - årsavgift

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos). Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränta/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift om dagens inflationsnivå (2,00%) och								
1. Ant. räntenivå	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3. Ant. räntenivå +2%	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4. Ant. räntenivå +3%	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5. Ant. räntenivå -1%	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6. Ant. räntenivå -2%	540 tkr	551 tkr	562 tkr	573 tkr	585 tkr	596 tkr	659 tkr	727 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgift om antagen räntenivå (0,00%) och								
7. Ant. inflationsnivå +1%	540 tkr	513 tkr	524 tkr	535 tkr	546 tkr	558 tkr	619 tkr	721 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-6,9%	-6,8%	-6,7%	-6,6%	-6,5%	-6,0%	-0,9%
8. Ant. inflationsnivå +2%	540 tkr	518 tkr	538 tkr	560 tkr	582 tkr	605 tkr	734 tkr	924 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-6,0%	-4,2%	-2,4%	-0,5%	1,4%	11,5%	27,1%
9. Ant. inflationsnivå -1%	540 tkr	504 tkr	509 tkr	515 tkr	520 tkr	526 tkr	556 tkr	622 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-8,6%	-9,4%	-10,2%	-11,0%	-11,8%	-15,5%	-14,5%
10. Ant. inflationsnivå -2%	540 tkr	499 tkr	500 tkr	500 tkr	501 tkr	502 tkr	507 tkr	545 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	-9,5%	-11,1%	-12,7%	-14,3%	-15,8%	-23,1%	-25,0%

kor R MB

Styrelsens underskrifter

Sälen 2019- 11-11

Brf Falujungfrun 800579 unä *Brf Sälbfällscenter i Sälen*


Michael Björkman


Andreas Ryder-Jensen


Peter Larsson

ms b

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar/hyresavtal och utifrån mätreglerna SS21054:2009. Kostnader för el/uppvärmning, varmvatten, va och renhållning tillkommer enligt nedan (se kolumn driftkostnad per månad). Driftkostnaden debiteras av föreningen och är beräknad och kan förändras.

Lgh	Typ	Yta	Andel	Månadsavgift	Årsavgift	Totalinsats	Driftkostnad/ månad
301	2 RoK	46,5 kvm	0,0293	1 320 kr	15 840 kr	2 500 000 kr	1 700 kr
302	1 RoK	38,0 kvm	0,0244	1 100 kr	13 200 kr	2 125 000 kr	1 700 kr
303	1 RoK	32,0 kvm	0,0211	950 kr	11 400 kr	1 850 000 kr	1 700 kr
304	1 RoK	32,0 kvm	0,0211	950 kr	11 400 kr	1 850 000 kr	1 700 kr
305	1 RoK	38,0 kvm	0,0244	1 100 kr	13 200 kr	2 125 000 kr	1 700 kr
306	1 RoK	46,5 kvm	0,0293	1 320 kr	15 840 kr	2 500 000 kr	1 700 kr
307	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
308	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
309	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
310	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
311	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
312	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
313	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
314	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
315	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 450 000 kr	1 700 kr
316	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
317	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
318	1 RoK	22,5 kvm	0,0167	750 kr	9 000 kr	1 550 000 kr	1 700 kr
2001	3 RoK	79,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2002	3 RoK	80,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2003	3 RoK	80,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2004	3 RoK	80,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2005	3 RoK	80,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2006	3 RoK	80,0 kvm	0,0434	1 955 kr	23 460 kr	4 970 000 kr	1 700 kr
2007	3 RoK	58,0 kvm	0,0345	1 555 kr	18 660 kr	3 630 000 kr	1 700 kr
2008	3 RoK	63,0 kvm	0,0367	1 650 kr	19 800 kr	3 886 000 kr	1 700 kr
2101	3 RoK	79,0 kvm	0,0419	1 885 kr	22 620 kr	5 077 000 kr	1 700 kr
2102	3 RoK	76,0 kvm	0,0409	1 840 kr	22 080 kr	4 942 000 kr	1 700 kr
2103	3 RoK	79,0 kvm	0,0429	1 930 kr	23 160 kr	5 213 000 kr	1 700 kr
2104	3 RoK	76,0 kvm	0,0409	1 840 kr	22 080 kr	4 942 000 kr	1 700 kr
2105	3 RoK	79,0 kvm	0,0429	1 930 kr	23 160 kr	5 213 000 kr	1 700 kr
2106	3 RoK	76,0 kvm	0,0409	1 840 kr	22 080 kr	4 942 000 kr	1 700 kr
2107	3 RoK	57,0 kvm	0,0333	1 500 kr	18 000 kr	3 727 000 kr	1 700 kr
2108	3 RoK	62,0 kvm	0,0351	1 580 kr	18 960 kr	3 926 000 kr	1 700 kr
		1687,0 kvm	1,0000	45 020 kr	540 240 kr	106 268 000 kr	57 800 kr

Handwritten signature/initials

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sälffällscenter i Sälen, org.nr. 769637-8145, undertecknad 2019-11-11, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

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

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

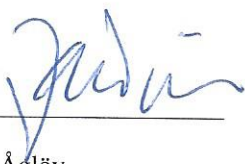
Fastigheten har inte besökts av intygsgivarna då statusbesiktning av Ledningscentralen i Sörby, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning,
Ekonomisk plan daterad 191111
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191107
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191107
Utdrag ur fastighetsregistret, 191111
Taxeringsvärdeberäkning, 191022
Intyg tomfastighet, 191108
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Entreprenadkontrakt, ByggTema i Örebro AB, 191021
Garanti osålda lägenheter, Sälffällstorget Projekt AB med undergaranti, 191108
Statusbesiktning med underhållskostnader, Ledningscentralen i Sörby AB, 1911xx
Bygglov, Malung-Sälens Kommun, 191011
Ritningar, 190620
Rums- och färgbeskrivning, 190904
Värdeutlåtande lgh, Skandiamäklarna Örebro.
Försäkringsoffert, Dalarnas Försäkringsbolag, 191030
Offert ekonomisk förvaltning, Aspia AB,
Styrelseprotokoll, 191108, 191111

Växjö 2019-11-19

Växjö 2019-11-19



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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