

2021102602074

EKONOMISK PLAN

BRF KLÄPPBACKEN VÄST
769640-0865

september 2021



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status.....	5
3.3	Generell beskrivning av lägenheter.....	6
4	Taxeringsvärde.....	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift	7
7.3	Avskrivningar.....	7
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	Ekonomisk prognos	9
10.2	Känslighetsanalys.....	10
11	Lägenhetsredovisning.....	10
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

2021102602075

EKONOMISK PLAN

BRF KLÄPPBACKEN VÄST

1 ALLMÄNT

Brf Kläppbacken Väst med org.nr. 769640-0865 har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-14. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att Brf Kläppbacken Väst förvärvar aktierna till Transtrandsbacken AB, orgnr 559309-4682. Bolagets enda tillgång är Malung-Sälen Gusjön 6:240. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från Transtrandsbacken AB. Detta sker vid tillträdet av bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att återsäljas till Feriehus Gusjö Kläppen AB.

Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs. Restvärdet är 8 400 000 kr varav mark 2 986 000 kr och byggnad 5 414 000 kr.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Feriehus Gusjö Kläppen AB, orgnr 556658-8629 förvärvar alla lägenheter för att därefter vidare sälja bostadsrätterna, respektive lägenhet var och en för sig till slutkund.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, så kallad äkta förening, efter att bostadsrätterna har överlåtits till privat slutkund.

Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning avses ske den 15 oktober 2021 efter att en ekonomisk plan har registrerats.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Malung-Sälen Gusjön 6:240
Kommun	Malung-Sälen
Församling	Transtrand
Adress/belägenhet	Kläppbacken 361-367
Tomtarea	6 999 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan antagen 1987-11-24 Byggnadsplan Gusjön 4:66 och Höknäs 7:3 m fl.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Malung-Sälen Gusjön ga:3-Väg och vägbelysning. Malung-Sälen Gusjön ga:8-Sophantering. Förvaltas av Kläppens samfällighetsförening. Malung-Sälen Gusjön ga:5-Vägar, vägbelysning och grönområde. Förvaltas av Gusjöns övre samfällighetsförening. Malung-Sälen Gusjön ga:2 och ga:27 avseende avloppsledning, vattenverk och vattenledningar är under avveckling, lantmäteriförrättning W21337, 2021-06-07. Vatten och avloppsledningar har överlåtits till kommunägda Vamas AB.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Så kallat bostadsrättstillägg kommer att ingå i försäkringen.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2010
Byggnadstyp	7 Småhus, 1 ½-plan utan vind och källare.
Uthyrningsbar area	728 m ² .
Bostadslägenheter	7 lägenheter om sammanlagt 728 m ² , enligt SS21054:2020



Gemensamma utrymmen	Gemensam bergvärmecentral med lokal fjärrvärme inom bostadsrättsföreningen. Varmvatten med en 100 liters varmvattenberedare under bastulavet för startflöde. Stor gemensam bergvärmd vattentank för större mängder.
Uppvärmningssystem	Bergvärme.
Vatten och avlopp	Kommunalt.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Träpanel.
Ytterdörr	Fabrikat Dooria. Utsida trä, med underliggande dubbla aluminiumplåtar som fuktspärr och inbrottskyddande samt säkerhetsglas.
Innertrappa	Måttbeställd rak trappa i brunbetsad massiv fur från Motala Ströms Snickerifabrik.
Fönster	3-glas isolerglas.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torkskåp i varje hus.
Sophantering	I gemensamhetsanläggning.
IT-system	Endpoint med inbyggd router i varje hus. Internet 100/100 och Kabel-TV via koaxialkabel med leverans från Kläppen Kabel TV AB.
Uteplats	Tryckimpregnerad trätrall 28 mm.
Övrigt	Utejacuzzi Camargue för 6 personer, vid varje hus. Balboa styrsystem. Braskamin i varje hus.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Tomas Myrbråten, OBM-gruppen, den 12 april 2021.



3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Laminat	Målat	Målat	Ballingslöv med överhängda luckor och utdragslådor under bänk Bänkskiva i laminat med rundad front. Spis, ugn, spisfläkt med integrerad mikroåvsugn, kyl och frys. AGA system för kolsyrat vatten i separat kran.
Badrum	Klinker	Klinker	Målat	Toalett, kommod, dusch, bastu och bubbelbad.
Badrum/Tvätt		Klinker	Klinker	Toalett, kommod, dusch, tvättmaskin och torkskåp.
Toalett	Klinker	Klinker	Målat	Toalett och kommod.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2021 är 12 880 000 kr, varav mark 4 578 000 kr och byggnad 8 302 000 kr. Typkod är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL).

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	8 425 000	11 573
Lagfartskostnad	194 850	
Ingående saldo	22 150	
Anskaffningskostnad	8 642 000	11 871

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	3 000 000	Rörligt/3 mån	1,97	59 100	30 000	89 100	1,97
Summa lån år 1	3 000 000	Snittränta:	1,97	59 100	30 000	89 100	1,97
Insatser	5 642 000						
Summa finansiering år 1	8 642 000						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	51 000	70
Värme	252 000	346
Ekonomisk förvaltning	25 000	34
Fast skötsel	25 000	34
Försäkring	30 712	42
Kabel-TV/Internet	14 000	19
Gemensamhetsanläggningar	36 000	49
Summa driftkostnad år 1	433 712	596
Avsättning yttre underhåll	40 000	55
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Varje bostadsrätthavare ska:

- teckna egen hemförsäkring
- ansvara för skötsel och underhåll av varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvara för drift och underhåll av utejacuzzi.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	12 880 000
Kommunal fastighetsavgift (8 524 kr per lgh)	59 668

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 8 524 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	5 556 055
Avskrivning per år	55 561

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsmetod är K2.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	371 280	510
Värmeavgift	252 000	346
Totala intäkter år 1	623 280	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	11 871
Belåning år 1	4 121
Insatser	7 750
Driftskostnader år 1	596
Avsättning underhållsfond år 1	55
Årsavgift år 1	510
Kassaflöde	56
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat	346

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Avskrivningsmetod är K2

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* / utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% i stället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Ränta	59 100	58 509	57 918	57 327	56 736	56 145	53 190	50 235
Ränta %	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%
Avskrivningar	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561
Driftskostnader	433 712	442 386	451 234	460 259	469 464	478 853	528 693	583 719
Fastlghetsskatt/avgift	59 668	60 861	62 079	63 320	64 587	65 878	72 735	80 305
Summa kostnader	608 041	617 317	626 791	636 466	646 347	656 437	710 178	769 820
Årsavgift/m ² (bostäder)	510	520	531	541	552	563	622	686
Årsavgifter bostäder	371 280	378 706	386 280	394 005	401 885	409 923	452 588	499 694
Värmeavgift	252 000	257 040	262 181	267 424	272 773	278 228	307 187	339 159
Summa Intäkter	623 280	635 746	648 461	661 430	674 658	688 151	759 775	838 853
Årets Resultat	15 239	18 428	21 669	24 963	28 311	31 715	49 597	69 033
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	15 239	18 428	21 669	24 963	28 311	31 715	49 597	69 033
Återföring avskrivningar	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561	55 561
Amorteringar	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	40 800	43 989	47 230	50 524	53 872	57 275	75 157	94 593
Avsättning till yttre underhåll	-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760	-53 835
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	800	3 189	5 614	8 076	10 575	13 112	26 398	40 759
Ingående saldo kassa	22 150							
Accumulerat saldo kassa	62 950	106 939	154 169	204 693	258 565	315 840	655 271	1 088 713
Accumulerad avsättning till underhåll	40 000	80 800	122 416	164 864	208 162	252 325	486 749	745 571

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	370 480	375 517	380 666	385 930	391 311	396 811	426 191	458 935
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	509	516	523	530	538	545	585	630
Årsavgift exkl värme enligt prognos kr/m ²	510	520	531	541	552	563	622	686
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	400 480	405 217	410 066	415 030	420 111	425 311	453 191	484 435
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	550	557	563	570	577	584	623	665
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	551	561	571	581	592	602	659	721
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	8,1%	7,8%	7,6%	7,4%	7,2%	7,0%	6,0%	5,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	370 480	378 330	386 434	394 799	403 432	412 342	461 341	518 616
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	509	520	531	542	554	566	634	712
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	510	524	539	553	569	584	670	768
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,7%	1,5%	2,3%	3,0%	3,8%	7,8%	11,9%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Yta m ²	Blyta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån	Beräknad elavgift kr/mån	Beräknad månads-kostnad, kr
1	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
2	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
3	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
4	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
5	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
6	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
7	104	4	14,2857	806 000	4 420	3 000	7 420
Totalt	728	28	100,00	5 642 000	30 940	21 000	

Vattenkostnad erläggs tillsammans med månadsavgiften till föreningen och avräknas en gång om året.

Kabel-TV och internet, 100/100, ingår i månadsavgiften.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 %.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer med mera hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring. Så kallat bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- G. Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

»Signatursida följer«



Ort och datum

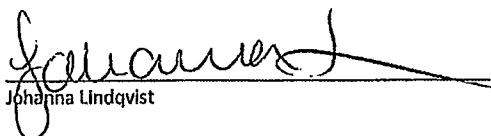
Uddevalle 2021-09-10



Birgitta Larsson



Stefan Frimodig



Johanna Lindqvist

2021102602085



Sköldeberg FastighetsVärdering

2021102602086

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-09-10 för **Bostadsrättsföreningen Kläppbacken Väst** (769640-0865) i Malung-Sälens kommun 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts av undertecknad, men vi har tagit del av prospekt och besiktningsrapporter.

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

Intyget avser en slutlig anskaffningskostnad. Upplåtelse kan ske när den ekonomiska planen registrerats.

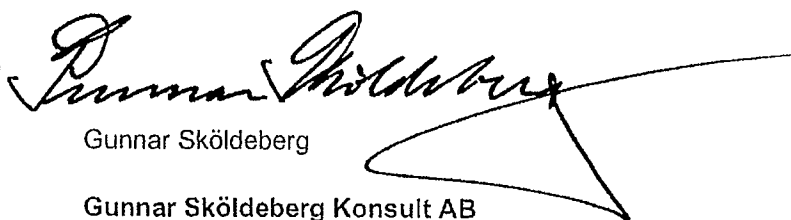
Avtalsförslag som visar att alla lägenheter kommer att upplåtas direkt har redovisats och kostnader för osålda lägenheter har garanterats.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid granskningen redovisas i bilagan.

Göteborg 2021-10-16



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare