

2019122317358

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Skilodge



EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Skilodge

1. Särskilda förhållanden

Org.nr. 769635-9996

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftkostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Bostadsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Skilodge med organisationsnummer 769635-9996, som registrerats hos Bolagsverket 2018-02-22 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden (december 2019)

Föreningen förvärvat fastigheten Gusjön 4:260 i Malung/Sälen Kommun. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva bolaget Framradaren AB som vid köpeavtalets datum kom att äga fastigheten. Därefter transporteras fastigheten till Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Skilodge. Framradaren AB har därefter likviderats. 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. Det skattemässiga värdet för fastigheten beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Projektets byggdel upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode av Erlandsson Bygg i Dalarna AB.

Vid upplåtelsen är föreningen en äkta bostadsrättsförening. Husen ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Byggstart har skett av projektet och är pågående. Bygglov har erhållits.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2019.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Gusjön 4:260 (1202 kvm)
Detaljplan	Gullbrändan-Tranantorget, Dnr plan 2013.11
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar, GA 2, Gusjön GA 27, Gusjön GA 28 och Gusjön GA 29.
Servitut	Fastigheten belastas inte av något servitut
Adress:	Gullbrändsgatan 1216, A-H, 1218, A-L
Kommun:	Malung/Sälen Kommun

BYGGNAD

Byggnadstyp:	20 st lägenheter i flerbostadshus med två plan. Bebyggda i 2 st huskroppar fördelat med 8 st lägenheter i huskropp 1 och 12 st lägenheter i huskropp 2
Byggnadsår:	2019
Bostäder:	20 st bostäder med total BOA på ca 1139 kvm. Till varje lägenhet hör ett externt skidförråd om ca 0,8 kvm. Lägenheter och förråd uppmätta på ritning.

BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	2 våningar ovan mark
Grundläggning	Platta av betong
Stomme	Bärande väggar av trä, bjälklag av trä
Tak	Takkonstruktion av trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme
Uteplatser	Trätrall alternativt markplattor
Fönster	3-glas
Lägenhetsdörrar	Dörrar i trä och glas
Trappa	Utvändig trappa i trä
Förråd	Ca 0,8 kvm

LÄGENHETSBESKRIVNING

Entré/Hall	Klinker, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme, Torkskåp
Kök	Parkett, spishäll, inbyggnadsugn, kyl/frys, diskmaskin, micro, fläkt, skåp & bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via golvvärme
Badrum	Kakel/klinker på golv & väggar, tvättställ, wc-stol, samt uppvärmning via golvvärme. Kombimaskin finns i badrum för tvätt/tork och bastu.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme, braskamin i vardagsrum.

2. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Bostäderna är byggstartade och inflyttning planeras till januari 2020. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan vilket beräknas ske i december 2019.

3. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde för:

Mark	780.000 kr
Bostäder	7.000.000 kr
Summa Taxeringsvärde	7.780.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Beräknad anskaffningskostnad för inköp av tomt, inklusive stämpelavgifter, entreprenadkostnader, bygglov, konsultkostnader, anslutningsavgifter, besiktning och en likviditetsfond om 35 000 kr.

-Köpeskilling aktier+mark	14.526.575 kr
-Stämpelavgift	46.875
-Entreprenadkostnad	28.068.750
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	42.642.200 kr
Likviditetsfond	35.000
ATT FINANSIERA	42.642.200 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Lån	4.290.200 kr
Insatser	38.352.000 kr
Summa finansiering	42.642.200 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Summa
bindningstid	kronor	procent kronor	år kronor	kronor
1 år	2.145.100	1,60	34.321	58.772
3 år	2.145.100	1,60	34.311	58.772
Summa år 1	4.290.200	1,60	68.642	111.544

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån indikativ kalkyl från Framfastgruppen AB vid tidpunkten för denna ekonomiska plans fastställande (december 2019). Amorteringen är beräknad med 117.544 kr per år vilket motsvarar 1% per år. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Detta under förutsättning att det gynnar föreningens ekonomi.

Summa kapitalkostnader **111.544 kr**

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: **25.402.500**

Avskrivningsbelopp: **254.025**

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa avskrivningar (täcks ej av årsavgiftsuttag) **254.025**

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	kr	kr/kvm
El (Gäller gemensam el)	11.390	10
Vatten & avlopp (samfällighet)	83.147	73
Renhållning/väg (samfällighet)	27.336	24
Försäkringspremier	18.224	16
Ekonomisk/teknisk förv	28.475	25
Styrelsearvode/revision	17.085	15
Löpande underhåll/övrigt	22.780	20
Avsättning underhåll	45.560	40
Summa driftskostnad	253.997	223

Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnader antas öka i takt med den bedömda inflationen.

SOPHANTERING

Ingår i ovan nämnda driftkostnad och hanteras via samfällighet i området.

UPPVÄRMNING, HUSHÅLSEL & VARMVATTEN, HEMFÖRSÄKRING

Uppvärmning sker via föreningens gemensamma bergvärmeanläggning. Egen förbrukad kostnad för uppvärmning via bergvärme, hushållsel och varmvatten ingår ej i ovan nämnda driftkostnad. Kostnader för detta faktureras schablonmässigt av föreningen till varje bostadsrättsinnehavare. Schablonkostnad för 3 rum & kök beräknas uppgå till ca 11 000 kr/år. Kostnaden faktureras kvartalsvis i förskott. Hemförsäkring beräknas till ca 150 kr/mån.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad.

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp ingår i föreningens beräknade årliga driftkostnad.

Summa driftskostnader

253.997 kr

7.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2018 eller senare efter att särskild fastighetstaxering skett.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom närmaste 10 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 40 kr per kvm BOA. Denna avsättning är uppförd under driftkostnader i denna kostnadskalkyl.

Summa avsättningar (ingår i föreningens beräknade driftkostnad)	45 160
--	---------------

<i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i>	<i>619.566 kr</i>
--	-------------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER	365.541 kr
--	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	365.541 kr
-------------	------------

Summa intäkter	365.541 kr
-----------------------	-------------------

9. BOSTADSFÖRTECKNING

Gullbränds gatan	Storlek (kvm)	Yta	Årsavgift kr/kvm kr/år		Andelstal %	Insats Kr
1001	3 rok	58	321	18 618	5.092	1.972.000
1002	3 rok	58	321	18 618	5.092	1.972.000
1003	3 rok	59	321	18.939	5.179	1.972.000
1004	3 rok	59	321	18.939	5.179	1.972.000
1005	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1006	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1007	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1008	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1009	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1010	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1101	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1102	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1103	3 rok	59	321	18.939	5.179	1.972.000
1104	3 rok	59	321	18.939	5.179	1.972.000
1105	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1106	3 rok	58	321	18.618	5.092	1.972.000
1107	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1108	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1109	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
1110	3 rok	54,5	321	17.494	4.784	1.836.000
Summa		1139		365.541	100.00%	38 352 000

Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea. Förråd, uteplats och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	37.536 kr
Föreningens lån, år 1	3.766,63 kr
Genomsnittlig insats	33.671,64 kr
Genomsnittlig upplåtelseavgift	0 kr
Årsavgift, år 1	322 kr/kvm
Driftskostnader, år 1	223 kr/kvm
Kassaflöde	+40kr/kvm
Avsättning underhåll	40 kr/kvm
Avskrivning	225 kr/kvm

11. EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
RÄNTOR	68.642	67.957	67.270	66.584	65.897	65.219	61.779	58.347
AMORTERING	42.902	42.902	42.902	42.902	42.902	42.902	42.902	42.902
DRIFTSKOSTNADER	253.997	259.032	264.168	269.407	274.751	280.201	303.115	327.917
AVSKRIVNINGAR	254.025	254.025	254.025	254.025	254.025	254.025	254.025	254.025
FASTIGHETSAVGIFTER	0	0	0	0	0	0	0	22.355
SUMMA UTGIFTER INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	619.566	623.916	628.365	632.918	637.575	643.157	661.821	705.546
SUMMA UTGIFTER	365.541	369.891	374.340	378.893	383.550	388.322	407.796	451.521
ÅRSavgifter	365.541	367.891	374.340	378.893	383.550	388.322	407.796	451.521
RÄNTEANTAGANDE, GENOMSNITT	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
INFLATIONSTAGANDE	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför denna post är redovisad på ovan sätt. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen. Föreningen amorterar cirka 1% årligen. Föreningen tillämpar K2 regelverket i samband med upprättande av årsredovisning.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

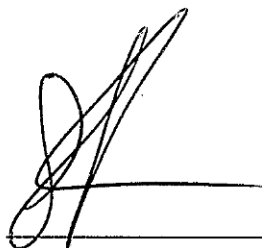
Genomsnittlig årsavgift om:	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	365.541	369.891	374.340	378.893	383.550	388.322	407.796	451.521
Antagen räntenivå +1%	408.444	412.590	416.847	421.220	425.708	430.317	448.643	494.501
Antagen räntenivå +2%	451.319	454.838	458.428	462.123	465.921	469.828	484.005	530.968
Antagen räntenivå - 1%	322.640	327.419	332.296	337.278	342.363	347.557	369.557	421.568
Antagen räntenivå - 2%	296.899	301.935	307.070	312.309	317.752	323.244	346.647	399.788
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå(2%)	365.541	369.891	374.340	378.893	383.550	388.322	407.796	451.521
Antagen inflationsnivå +1%	365.541	372.408	379.951	386.829	394.395	402.317	436.294	496.555
Antagen inflationsnivå +2%	365.541	374.895	384.680	394.886	405.525	416.628	466.494	546.495
Antagen inflationsnivå -1%	365.541	367.374	369.230	371.111	373.019	374.961	382.511	412.625
Antagen inflationsnivå -2%	365.541	364.856	364.169	363.483	362.796	362.118	358.678	377.601

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Föreningens förvärv av aktier i ett bolag vars huvudsakliga tillgång är fastigheten, får till effekt att en viss negativ skattekonsekvens kan komma att uppkomma om husen i en framtid ombildas till äganderätter.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, trädgård och altaner i ett gott skick.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 2019-12-01

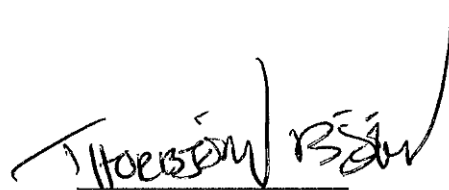
För Bostadsrättsföreningen Gullbrändan Skilodge

A stylized handwritten signature consisting of a large, loopy 'S' followed by a horizontal line.

Sebastian Stehlin

A handwritten signature that appears to read 'Tove' followed by a stylized 'h' and a horizontal line.

Tove Stehlin

A handwritten signature that appears to read 'Thorbjörn Björck' in a cursive script, followed by a horizontal line.

Thorbjörn Björck

2019122317370

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsförening Gullbrändan Skilodge*, organisationsnummer 769635-9996, daterad 2019-12-01 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.

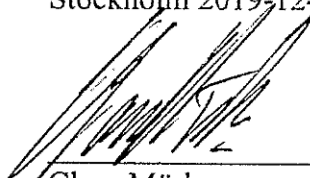
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

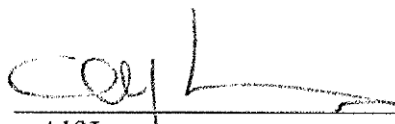
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-12-17



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, 2018-08-13
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsdatautdrag
 Beräkning av taxeringsvärde
 Ritningar, situationsplan
 Bygglov, Malung-Sälens kommun, 2018-10-22
 Aktieöverlåtelseavtal
 Transportköp, 2019-02-06
 Avtal om gäldenärsbyte samt godkännande, 2019-02-06
 Köpebrev, 2019-01-15
 Låneoffert, Framfastgruppen, 2019-12-01
 Information om samfällighetsavgifter