

EKONOMISK PLAN
Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Tomtebyn II
orgnr: 769636-6884

[Handwritten signature]

HP

Innehållsförteckning

§	Rubrik	Sida
1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	4-6
3	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
4	Finansieringsplan	7
5	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7	Kassaflödes prognos år 1	8
8	Ekonomisk prognos år 1 till 16	8
9	Känslighetsanalys	9
10	Nyckeltal	9
11	Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm	9
12	Särskilda förhållanden	9

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tomtebyn II som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen kommer att bli en äkta förening (privatbostadsföretag)

Under hösten 2018 och våren 2019 har på fastigheten Vemdalens kyrkby 53:160 uppförts 2st fristående fritidshus på vilka slutbesked erhållits samt ett sk Attefallshus på vilket ett startbesked erhållits. Fastighetsägaren till Vemdalens kyrkby 53:160 har erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde i juli 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan blivit registrerad detta beräknas ske under tredje kvartalet 2019. Inflytt i bostäderna beräknas ske i samband med upplåtelse dock senast vid utgången av tredje kvartalet 2019. För det fall någon bostad skulle stå osåld vid utgången av det tredje kvartalet 2019 förbinder sig säljaren av fastigheten att förvärva denna enligt de villkor som framgår av denna ekonomiska plan

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten Vemdalens Kyrkby 53:160 Härjedalens kommun ("Fastigheten") sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i ett Aktiebolag som äger Fastigheten, för att sedan förvärva Fastigheten från aktiebolaget genom en s.k underprisöverlåtelse. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom den vid ingången av verksamhetsåret inte utgör något privatbostadsbolag. Efter att bolaget överlåtit fastigheterna till föreningen avses bolaget att likvideras. Genom underprisöverlåtelsen har föreningen en vilande skatteskuld som faller ut vid en eventuell framtida försäljning av hela fastigheten.

Den beräknade kostnaden för bostadsrättsföreningens förvärv av Fastigheten och aktiebolaget uppgår till 4 635 000 kronor. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det skattemässiga anskaffningsvärdet 3 875 000 att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den beräknade förvärvskostnaden. Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

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

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras och försäkringen innefattar styrelseansvarsförsäkring.

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt marknadsmässigt bedömda och beräknade så att föreningen ska kostnaderna för förvaltning av föreningen, skötsel av gemensamma utrymmen samt ett visst underhåll. I månadsavgiften ingår kostnader för vatten, avlopp och sophämtning.

Garantitid för byggnadsarbetena tecknas på två år.

Föreningens hus ligger i sådant förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

2 Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vemdalens Kyrkby 53:160 i Härjedalens kommun
Adress	Gamla Landsvägen 28A 84092 Vemdalen
Kommun	Härjedalens kommun
Tomtens areal	1157 m ²
Antal byggnader	2st Fristående 1,5 planshus samt ett sk Attefallshus Total BOA ca 179m ² samt biyta 31m ²
Byggnadsår	2018-2019
Gemensamhetsanläggning vatten	Vargens Samfällighetsanläggning GA3
Gemensamhetsanläggning Väg	Vemdalskalets vägförening GA28
Pantbrev	
Förväntat Taxeringsvärde	3 246 0000 kr varav byggnad 2 253 000 kr samt mark: 723 000 kr
Förväntad typkod	Typkod 220. Bebyggd småhusenhet

Husens utformning

2st lägenheter, i fristående hus. Boyta: ca 79 m² samt biyta avseende yta under snedtak ca 10 m² per hus. Total boyta ca 158 m² Boytan är uppmätt på ritning. Lägenheterna består av storstuga med kök. Nedervåning: allrum/kök med öppen planlösning, sovrum samt badrum och bastu. Övervåning: Allrum, 2 sovrum samt toalett.

1st lägenhet i Attefallshus. Boarea ca 21 m² samt 11 m² biyta avseende sovloft. Lägenheten består av storstuga med kök toalett med dusch och handfat, sovrum samt ett sovloft.

Allmän parkeringsyta finns på gemensamhetsytorna samt enskild parkeringsmöjlighet i anslutning till respektive bostadsrättslägenhet.

Byggnadsbeskrivning gäller samtliga

Grundtyp: Uteluftsventilerad kryppgrund

Bjälklag: Trä

Stomme: Stomme av trä klädd med timmerpanel.

Yttertak: Plåttak med tegelprofil. Snörasskydd

Fönster: Träfönster med 2-glas isolerglas.

Entredörr; Trädörr med isolering samt fönster

Innerdörrar; Trä. Eventuella skjutdörrar är gjorda i annat material.

Uppvärmning: Elradiatorer i sovrum, allrum och kök. Golvvärme i hall, badrum och wc. Som tillval finns Vedeldad kamin med modulskorsten samt luftvärmepump i allrummet.

Varmvatten: Egen varmvattenberedare som går på bostadsrättshuset abonnemang

El: Varje bostadsrätts hus har eget abonnemang.

Bostadsrättsinnehavaren svarar själv för elkostnaderna för sitt bostadsrätts hus.

Ventilation: Frånluft i köksavdelning och badrum. Tilluft i varje sovrum

Sophantering: Kommunal sophantering

Rumsbeskrivning Hustyp A.

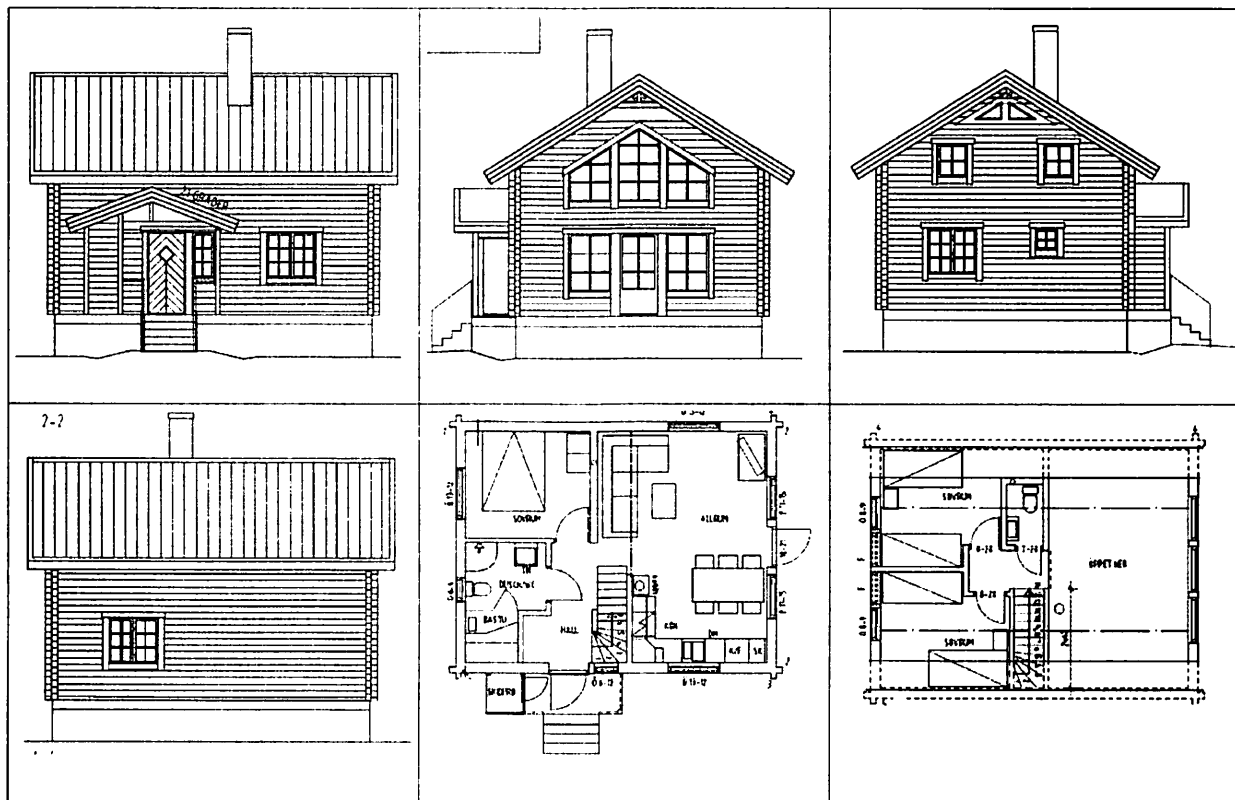
Innerväggar samt tak i vitlaserad panel. Trädörrar i allmogestil. Trestavigt ekparketts golv i alla rum utom hall, badrum, toalett och bastu som har klinkergolv. Kök med ljusa köksluckor och laminatbänkskiva. Kombinerad kyl/frys, infälld spishäll och infälld ugn, köksfläkt. Badrum med kaklade väggar, dusch, handfat, WC, samt bastu. Toalett på övervåning med handfat och WC.

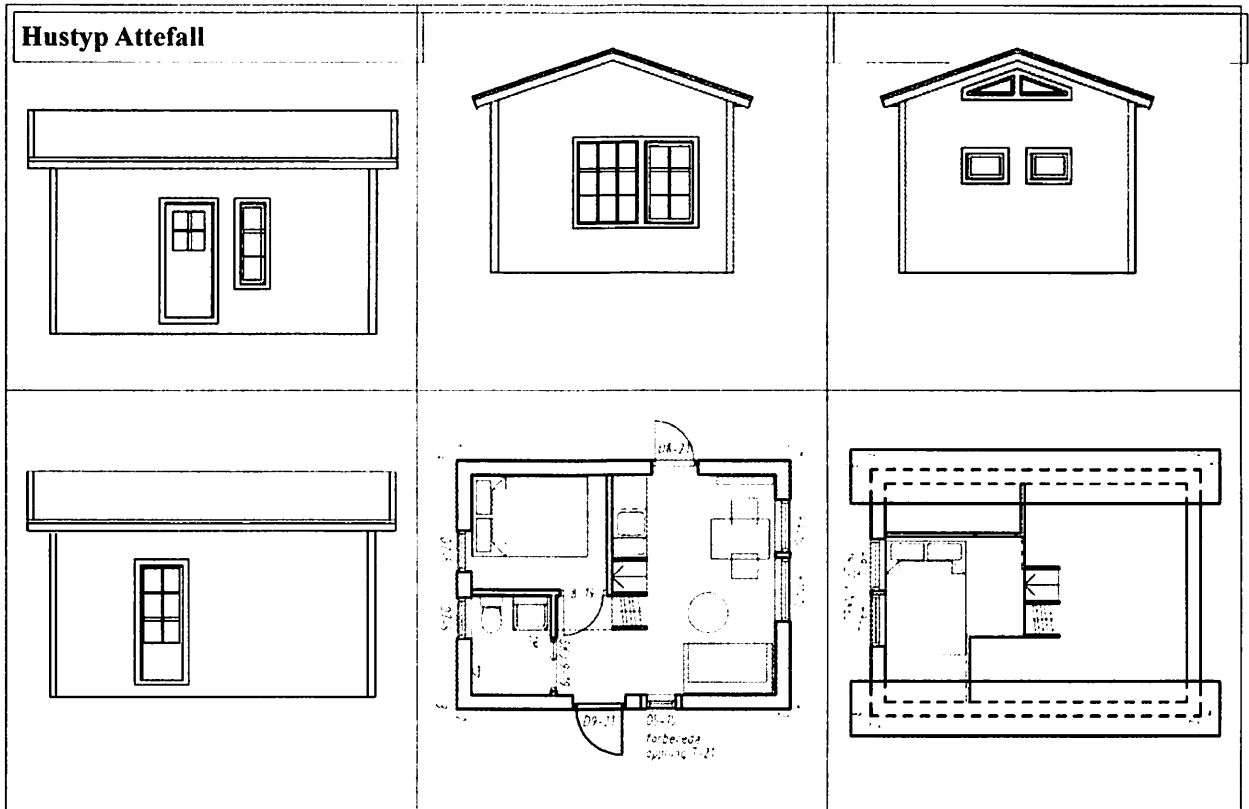
Rumsbeskrivning Attefallshus

Innerväggar samt tak i vitlaserad panel. Trädörrar i allmogestil. Eventuella Skjutdörrar i annat material. Trestavigt ekparketts golv i alla rum utom i badrum som har klinkergolv. Kök med ljusa köksluckor och laminatbänkskiva. Kombinerad kyl/frys, infälld spishäll och infälld ugn, köksfläkt. Badrum med kaklade väggar, dusch, handfat samt WC.

Gemensamma anordningar: Vatten/avlopp/vägar: Kommunalt avlopp, medlem i vägförening och vattenförening.

Hustyp A





(OBS Bilderna ovan från ritning och kan slutligen avvika från verkligheten)

3 Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Total kostnad ink bolagsförvärv	4620000
Startkassa	15000
Summa slutlig anskaffningskostnad	4635000

Den totala kostnaden är känd och innefattar förvärv av fastighet/aktier, byggnation enligt entreprenadavtal, lagfart och omkostnader.

4 Finansieringsplan

Insatser	4635000
Lån	0
Summa	4635000

5 Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Resultatprognos		
Intäkter	Kr	Kr/m²
Årsavgifter	57182	319
Summa intäkter	57182	

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	6909	
Ekonomisk förvaltning inkl Revision	9000	
Avgift till vägförening snöröjning sandning	5400	
VA samt sophantering	15162	
Gemensam skötsel / övrigt	8000	Kr/m ²
Summa driftskostnader	44471	248

Avskrivningar **25230**

Summa kostnader totalt **69701**

Årets resultat **-12519**

Avsättning underhållsfond 10000

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivning på byggnad vilket påverkar föreningens vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendation från exempelvis Bokföringsnämnden. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1% (linjär avskrivning) på fastighetens bokförda byggnadsvärde per år. Det bokförda värdet kommer att uppgå till 4 865 000 kr vilket motsvarar det skattemässiga restvärdet. Dock är det inte uteslutet att anlita bokföringsbyrå eller bokföringsperson anser att värdet ska bokföras annorlunda. Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning.

Taxeringsvärde byggnad	Avskrivning 1.0%	Redovisningsmässig kostnad kr/m ²
2 523 000 kr	25 230 kr	Ca 141 kr

Då husen är nyproducerade beräknas det yttre underhållsbehovet uppgå till ringa belopp de närmaste fem åren. Föreningen budgeterar inte för gemensamt löpande underhåll av föreningens fastighet, vardera medlemmen förväntas själv hantera löpande skötsel av sin bostad samt av "tomten" i anslutning till denna.

Det åligger en framtida styrelse att upprätta en underhållsplan och göra avsättningar i enlighet med den. Fram tills dess skall avsättning göras med 10.000 kr per år.

7 Kassaflödesprognos år 1.

Summa intäkter	57182
Summa kostnader	69371
Återförda avskrivningar	25230
Summa kassaflöde	12711

8 Ekonomisk prognos år 1 till 16

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter								
Årsavgifter	57182	57182	57182	62582	62582	62582	73382	88182
Summa intäkter	57182	57182	57182	62582	62582	62582	73382	88182
Kostnader								
Driftkostnad	44471	45360	46268	47193	48137	49100	54210	59852
Avskrivningar	25230	25230	25230	25230	25230	25230	25230	25230
Fastighetsavgift from år 16	0	0	0	0	0	0	0	20673
Summa kostnader	69701	70590	71498	72423	73367	74330	79440	105755
Årets resultat	-12519	-13408	-14316	-9841	-10785	-11748	-6058	-17573
Avsättning underhållsfond	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Betalflöde/kassa								
Summa intäkter	57182	57182	57182	62582	62582	62582	73382	88182
Summa kostnader	69701	70590	71498	72423	73367	74330	79440	105755
Återförda avskrivningar	25230	25230	25230	25230	25230	25230	25230	25230
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalningsnetto	12711	11822	10914	15389	14445	13482	19172	7657
Ackumulerat kassaflöde	12711	24533	35447	50836	65281	78764	168847	261331

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Utöver årsavgift ovan så tillkommer för varje lägenhet kostnad för hushållsel inklusive varmvatten och värme, som bedöms generellt till 1:98 x 55kwh/m² lägenhetsyta och år till en kostnad av ca 8600 kr/år. Kostnaden kan variera och är beroende på bland annat hushållets sammansättning, hur mycket man brukar lägenheten, antalet personer och vald innetemperatur. I kostnadsuppskattningen ovan bedöms fritidshusen att användas 4 månader per år. Därutöver tillkommer kostnad för tex tv, data, telefon.

Diverse variabler

Låneskuld	0
Total BOA	179
Avskrivningsprocent	1,00%
Beräknad inflationsprocent	2,00%

9 Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/m ² och år vid:								
Beräknad inflationsnivå	319	319	319	350	350	350	410	547
Inflationsnivå +1%	323	326	329	332	336	339	356	552
Inflationsnivå +2%	326	332	339	346	353	360	397	558
Inflationsnivå -1%	316	313	310	307	304	301	286	541

10 Nyckeltal

Intäkter/kvm/år	319
Driftskostnader kvm/år	248
Avskrivningar/kvm/år	141
Summa kassflöde kvm/år	71
Anskaffningsvärde per m ² BTA	25894
Insatser och upplåtelseavgifter per m ² BOA+LOA	25894
Lån per m ² BOA	0
Årsavgift/kvm/år	319

11 Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm

Lgh Adress	Antal rok	Boa m ²	Biarea	Andel	Insats	Månadsavg	Årsavgift
Ga landsvägen 28 Lgh 1	5	79	10	0,44	1 950 000 kr	1 893 kr	22 716 kr
Ga landsvägen 28 Lgh 2	6	79	10	0,44	1 950 000 kr	1 893 kr	22 716 kr
Ga landsvägen 28 Lgh 3	2	21	9	0,12	735 000 kr	979 kr	11 750 kr
Summa		179	29	1	4 635 000 kr	4 765 kr	57 182 kr

12 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavaren skall bekosta och ansvara för skötsel av den till bostadsrätten tillhörande "tomten".
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostadsrättshusets inre och yttre i gott skick. Detta gäller även köksinredning, badinredning med tillhörande maskiner, samt element, ventilation och golvvärme.
3. Föreningen beräknas inte revidera sitt bokslut genom en auktoriserad revisor.
4. Kalkylen bygger på en hög grad av självförvaltning.
5. Föreningen svarar enbart för vatten, el och avloppsledning som ligger före delningspunkten till respektive byggnad.

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Tomtebyn II, org.nr 769636-6884, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av slut-/startbesked, ritningar och tomtkarta mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm den 13/7-2019

Torekov den 9/7-2019



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (daterad 2019-07-05) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Tomtebyn II, 2019-05-31
- b) Stadgar för Brf Tomtebyn II, 2018-08-20
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Vemdalens Kyrkby 53:160, 2019-06-07
- d) Bygglov samt Slutbesked 2019-06-11, startbesked attefallshus 2019-06-17, ritningsunderlag och situationsplan
- e) Aktieöverlåtelseavtal, 2019-07-02
- f) Offert försäkring, 2019-07-01
- g) Offert ekonomisk förvaltning, 2019-07-01
- h) Garanti och utfästelse avseende slutlig kostnad och förvärv av ev osålda bostäder, 2019-05-27
- i) Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2019-06-29