

# **EKONOMISK PLAN för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLORREN 769640-4586, ÄLVDALENS KOMMUN**

## **Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Fjällorren i Idre med org.nr 769640-4586 Älvdalens Kommun registrerades 2021-10-18.

Bostadsrättsföreningen Fjällorren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består endast av bostäder, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen äger fastigheterna Idre 82:53, Idre 82:54, Idre 82:56, Idre 82:57 i Älvdalens Kommun. Fastigheterna bebyggs för närvarande med 4 st parhus med 2 lägenheter vardera, totalt 8 lägenheter, vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Bygglov är beviljat 2021-06-02 resp 2021-08-31. Byggnationen kommer att genomföras i två etapper med två parhus i resp etapp. Etapp 1 beräknas vara färdig under kvartal 2, 2022 och etapp 2 under kvartal 4 2022. Byggprojektet genomförs med Grytnäs Projekt AB som totalentreprenör enligt ABT06 till ett fast arvode enligt punkt C nedan. Den slutliga kostnaden är känd och fastställd till 33 200 000 kr

Förvärvet genomfördes via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Idre Fjällorren AB, som i sin tur ägde fastigheterna Idre 83:53, 83:54, 83:56, 83:57, från Grytnäs Brf Projekt AB. Fastigheterna har efter aktieförvärvet sålts över till Bostadsrättsföreningen från Idre Fjällorren AB.

Idre Fjällorren AB ägde som enda tillgång fastigheterna Idre 83:53, 83:54, 83:56, 83:57 och aktierna ägs till 100% av Bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen var att BRF Fjällorren ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna förvärvats direkt från bolaget.

Köpeskillingen för Idre Fjällorren AB motsvarar summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheterna. Fastigheterna överfördes sedan till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning som motsvarar bokfört värde.

Därefter likvideras Idre Fjällorren AB på säljarens bekostnad.  
Under byggtiden kommer fastigheterna att vara försäkrad genom entreprenören.  
Efter tillträde avser Föreningen hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad.  
Respektive Bostadsrättsägare ska teckna egen Hemförsäkring.

Grytnäs Projekt AB org.nr 556381-7088 garanterar att förvärva samtliga bostadsrätter som inte är sålda vid upplåtelsen.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenad relaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2022.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

**I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet.**

Försäljningen påbörjades under Q 4 2021

Upplåtelse och tillträde av Etapp 1 beräknas under Q 2 2022.

Upplåtelse och tillträde av Etapp 2 beräknas under Q 4 2022.

Garanti för återbetalning av förskott enl 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) har ställts av bank eller försäkringsbolag.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Idre 83:53, 83:54, 83:56, 83:57		
Kommun:	Älvdalen		
Adress:	Orrstigen 1, 3, 7, 9, 790 91 IDRE		
Tomtens areal:	5.284 kvm		
Antal bostadshus:	4 st parhus med 2 st lgh vardera. Totalt 8 lgh		
Nybyggnadsår:	2021-22		
Tax.värde tomt(beräknat)	2 800 000		
Tax.värde byggn (beräknat))	12 000 000		
Husens utformning:	1 plans med loft, parhus med 2 lägenheter		
Antal bostadslägenheter:	8		
Area	BTA ca	904	m2
Area	BOA	745	m2
Parkering:	Tre parkeringsplatser till respektive lgh.		
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.		
Vatten/avlopp:	Resp lägenhet ansluts till Nodava AB, Norra Dalarna Vatten & Avfall		
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme. Radiatorer på övervåning (loft)		
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.		

Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Förberett för fiberanslutning
Utrustning i Kök:	Fabrikat Vedum eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning
Utrustning i badrum:	WC-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel Tvättmaskin och torktumlare

Fastigheterna ingår i Gemensamhetsanläggningen Älvdalen Idre Ga:20, avseende Vägar, Vattenförsörjning, Grönområden och Kvartersanläggning.

### Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 plan med loft
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga
Uteplatser:	Uteplats av trätrall ca 34 kvm till alla lgh.
Fönster:	3-glas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä
Trappa:	Invändig trappa i trä
Hiss:	Finns ej
Brevlådor:	Finns ej
Förråd:	Förråd om ca 2 kvm i anslutning till lägenheten.

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Träpanel	Träpanel
Kök	Ekparkett	Träpanel	Träpanel
Bad, WC/dusch, tvätt	Klinker	Kakel	Träpanel
Vardagsrum:	Ekparkett	Träpanel	Träpanel
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Träpanel

Läge Fjälläckens Stugby, Idre

## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för fastigheterna via aktieförvärv	6 360 000
Entreprenadkostnad	26 840 000
<b>Summa slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>33 200 000</b>

I förvärvet ingår förutom fastigheten också en kassa på 25.000:-

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	0	5 år	0,00%		0	0
Summa lån	0	snittränta	0,00%		0	0

Totala insatser	33 200 000
Summa finansiering	33 200 000

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 745 m2

	totalt	per BOA
Årsavgifter	151 904	204
Övriga Intäkter		0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>151 904</b>	<b>204</b>

### Driftskostnader som belöper på föreningen

Försäkringar	15 500	21
Administration	13 500	18
Fastighetsförvaltning	5 000	7
Fastighetsel	-	0
Vatten och avlopp	66 684	90
Värme och varmvatten, enskild kostnad	-	0
Sophämtning	3 200	4
Fastighetsskötsel parkering, inkl snöröjning	10 500	14
Yttre rep och underhåll	-	0
Kostnad gemensamhetsanläggning	7 720	10
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>122 104</b>	<b>164</b>

### Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt/avgift	utgår ej år 1-15	0
Tomträttsavgift el arrende	ej aktuellt	0
Avskrivningar		446
Räntor		0
<b>Summa kostnader</b>		<b>610</b>

<b>Årets resultat</b>	-	<b>302 200</b>	<b>-406</b>
-----------------------	---	----------------	-------------

**\*\*Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden**

Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll	29 800	40
--------------------------------------	--------	----

#### **Kassaflödesprognos**

Summa intäkter	151 904	204
Summa kostnader	454 104	610
Återföring avskrivningar	332 000	446
Kassaflöde från löpande drift	29 800	40
Amortering	0	0
Investeringar	0	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>29 800</b>	<b>40</b>

#### **Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare**

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne.

Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA(93 m2)
Hushållsel	4 000	43
Värme och varmvatten	6 800	73
<b>Summa</b>	<b>10 800</b>	<b>116</b>

#### **Nyckeltal**

	<b>Totalt</b>	<b>per BOA</b>	<b>per BTA</b>
Anskaffningskostnad	33 200 000	44 576	36 726
Insats/upplåtelseavgift	33 200 000	44 576	36 726
Belåning år 1	-	-	-
Årsavgift	151 904	204	168
Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	10 800	116	ingår ej i årsavg
Driftskostnader	122 104	164	135
Avsättning till underhållsfond	29 800	40	33

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	area m2	andelstal	insatser	årsavg	månadsavg
1 A	5	93,1	0,1250	4 100 000	18 988	1 582
1 B	5	93,1	0,1250	4 100 000	18 988	1 582
3 A	5	93,1	0,1250	4 100 000	18 988	1 582
3 B	5	93,1	0,1250	4 100 000	18 988	1 582
7 A	5	93,1	0,1250	4 200 000	18 988	1 582
7 B	5	93,1	0,1250	4 200 000	18 988	1 582
9 A	5	93,1	0,1250	4 200 000	18 988	1 582
9 B	5	93,1	0,1250	4 200 000	18 988	1 582
Summa		745	1	33 200 000	151 904	12 659

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11 och 16

### Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	151 904	154 942	158 041	161 202	164 426	167 714	185 170	204 443
Driftskostnad	122 104	124 546	127 037	129 578	132 169	134 813	148 844	164 336
Fastighetsavgift								7 688
Avskrivningar	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000	332 000
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>- 302 200</b>	<b>- 301 604</b>	<b>- 300 996</b>	<b>- 300 376</b>	<b>- 299 744</b>	<b>- 299 098</b>	<b>- 295 674</b>	<b>- 291 893</b>
Avs Uh Fond	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800
Accumulerad ut	29 800	59 600	89 400	119 200	149 000	178 800	327 800	476 800

### Kassaflödesprognos

Årsavgift	151 904	154 942	158 041	161 202	164 426	167 714	185 170	204 443
Driftskostnader	122 104	124 546	127 037	129 578	132 169	134 813	148 844	164 336
Fastighetsavgift								7 688
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Sa Kassaflöde	29 800	30 396	31 004	31 624	32 256	32 902	36 326	40 107
Ack kassa	29 800	60 196	91 200	122 824	155 080	187 982	362 628	555 451

<b>Årsavgift BRF</b>	<b>151 904</b>	<b>154 942</b>	<b>158 041</b>	<b>161 202</b>	<b>164 426</b>	<b>167 714</b>	<b>185 170</b>	<b>204 443</b>
Årsavgift /m2	204	208	212	216	221	225	249	274
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Antagen ränta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

## I. KÄNSLIGHETSANALYS 1

	1 % högre ränta							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kassaflöde</b>								
Ränta	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftskostnad	122 104	124 546	127 037	129 578	132 169	134 813	148 844	164 336
Fastighetsavgift								7 688
Uh Fond	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800
<b>Årsavgift BRF</b>	<b>151 904</b>	<b>154 346</b>	<b>156 837</b>	<b>159 378</b>	<b>161 969</b>	<b>164 613</b>	<b>178 644</b>	<b>201 824</b>
Årsavgift /m2	204	207	211	214	217	221	240	271
Antagen ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

## KÄNSLIGHETSANALYS 2

	1 % högre ränta och 1% högre inflation							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kassaflöde</b>								
Ränta	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftskostnad	122 104	125 767	129 540	133 426	137 429	141 552	164 098	190 234
Fastighetsavgift								9 086
Uh Fond	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800	29 800
<b>Årsavgift BRF</b>	<b>151 904</b>	<b>155 567</b>	<b>159 340</b>	<b>163 226</b>	<b>167 229</b>	<b>171 352</b>	<b>193 898</b>	<b>229 120</b>
Årsavgift /m2	204	209	214	219	224	230	260	308
Antagen ränta	0	0	0	0	0	0	0	0
inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Falun Maj 2022

Bostadsrättsföreningen Fjällorren

Jan Gustafsson

Jesper Larsson

Thomas Lissollas



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.



Serienummer: n9guG4Cav0lpdRpp2yuw2A

THOMAS LISSOLLAS

2022-05-09 09:57



Serienummer: 69dLwMeXu3btFy38+5/57Q

Jan Gunnar Gustafsson

2022-05-09 10:15



Serienummer: 3ZRGgWCBjn1EbhNfjD6gCg

JESPER LARSSON

2022-05-09 16:17

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

#### Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo ID-nummer : 0e0077ef-568b-4c12-88b0-2512cd5f33d3





Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.  
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen  
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

## Dokument i försändelsen

### Detta dokument

Ekonomisk Plan Brf Fjällorren 2022-05-06.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

### Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

## Händelselogg för dokument

### Händelselogg för dokumentet

2022-05-06 12:14 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-06 12:14 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-06 12:14 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-06 12:14 En avisering har skickats till Niclas Svenman  
2022-05-06 12:14 En avisering har skickats till Jesper Larsson  
2022-05-06 12:14 En avisering har skickats till Thomas Lissollas  
2022-05-09 06:19 Autentiseringssidan har nåtts av Niclas Svenman med metod BankID Sverige från IP-adress: 155.4.x.x  
2022-05-09 06:20 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Niclas Svenman  
2022-05-09 07:38 Mottagarens adress har ändrats byggrad.jgab@telia.com  
2022-05-09 07:38 Mottagarens namn har ändrats till Jan Gustafsson  
2022-05-09 07:38 Ett meddelande sändes till Jan Gustafsson  
2022-05-09 08:05 Autentiseringssidan har nåtts av Thomas Lissollas med metod BankID Sverige från IP-adress: 194.22.x.x  
2022-05-09 09:10 Autentiseringssidan har nåtts av Thomas Lissollas med metod BankID Sverige från IP-adress: 194.22.x.x  
2022-05-09 09:47 Autentiseringssidan har nåtts av Thomas Lissollas med metod BankID Sverige från IP-adress: 194.22.x.x  
2022-05-09 09:48 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Thomas Lissollas  
2022-05-09 09:57 THOMAS LISSOLLAS har signerat dokumentet Ekonomisk Plan Brf Fjällorren 2022-05-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: n9guG4Cav0lpdRpp2yuw2A)  
2022-05-09 09:57 Alla dokument har undertecknats av Thomas Lissollas  
2022-05-09 10:10 Autentiseringssidan har nåtts av Jan Gustafsson med metod BankID Sverige från IP-adress: 212.181.x.x  
2022-05-09 10:15 Jan Gunnar Gustafsson har signerat dokumentet Ekonomisk Plan Brf Fjällorren 2022-05-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 69dLwMeXu3btFy38+5/57Q)  
2022-05-09 10:15 Alla dokument har undertecknats av Jan Gustafsson  
2022-05-09 16:15 Autentiseringssidan har nåtts av Jesper Larsson med metod BankID Sverige från IP-adress: 78.79.x.x  
2022-05-09 16:16 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jesper Larsson  
2022-05-09 16:17 JESPER LARSSON har signerat dokumentet Ekonomisk Plan Brf Fjällorren 2022-05-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 3ZRGGwCBjn1EbhNfjD6gCg)  
2022-05-09 16:17 Alla dokument har undertecknats av Jesper Larsson

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo ID-nummer : 0e0077ef-568b-4c12-88b0-2512cd5f33d3