

## **Ekonomisk plan**

### **Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvy 2**

**Org.nr: 769640-1756**

<b>Innehåll</b> .....	2
1. Allmänna förutsättningar .....	3
2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör .....	4
3. Föreningens Fastighetsförvärv.....	6
4. Finansieringsplan, avrundat till jämnt hundratal .....	6
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader År 1 .....	7
6. Föreningens intäkter ÅR 1 .....	7
7. Föreningens nyckeltal .....	8
8. Ekonomisk prognos .....	9
9. Lägenhetsförteckning.....	9
10. Känslighetsanalys.....	11
11. Särskilda förhållanden .....	11
12. Signering.....	12

# 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idre Fjällvy 2 (org. nr 769640-1756, reg. Datum 2021-08-30) nedan kallad föreningen har sitt säte i Älvdalens kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bolaget Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 2 AB (559332-3685) är totalexploatör för projektet. Bostadsrättsföreningen kommer den 2023-03-15 få tillträde till samtliga aktier i Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 2 AB och kommer genom aktieöverlåtelseavtalet ta över projektet. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten. Efter projektets färdigställande kommer Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 2 AB att likvideras, varvid exploateringsvärdet avskrivs direkt mot föreningens insatta kapital.

Föreningens tillgångar kommer efter förvärven att utgöras av:  
Byggnadsvärde 70 584 tkr, Markvärde 2 214 tkr och likvida medel om 250 tkr.

Datum för upplåtelse av lägenheter är planerat till den 2023-03-20 eller tidigast det datum som bolagsverket registrerat den ekonomiska planen. Slutbesiktning kommer att genomföras i juni 2023 i samband med färdigställande av fastigheten. Inflyttning kommer att ske i vecka 24, 2023.

Finansiering under byggtiden av projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 2 AB, samt finansiering via Leksands Sparbank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 13 350 000 kr av föreningen.

På fastigheten uppförs tre bostadshus med fyra bostadsvåningar varav en suterrängvåning. Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaderna inrymmer 24 stycken bostadslägenheter omfattande sex st. 3 rummare, tolv st. 4 rummare och sex st. 3 rummare med loft.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader är preliminära och grundar sig på i Mars 2023, kända belopp och bedömningar. Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

Föreningen har den 2022-02-08 av Bolagsverket beviljats tillstånd att teckna förhandsavtal.

Status av det pågående projektet har gått igenom av styrelsen i Mars 2023 och styrelsen har konstaterat att den beräknade förvärvsinvesteringen om 81 240 MSEK kan fastställas.

## 2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör

### Fastigheten beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Idre 80:345
Adress	Idre Fjäll
Tomtens areal	ca 3 986 m <sup>2</sup> , landareal
Bruksarea (BRA)	1 576 m <sup>2</sup> , uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Varav lägenhetsarea (BOA)	1 476 m <sup>2</sup> , uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Varav gemensamhetsarea (ÖVA)	100 m <sup>2</sup> , uppmätning enl. ritningar presenterade i Bofakta
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan: Laga kraft 2021-04-28
Beräknat taxeringsvärde	ca 6 812 000 kr
Antal byggnader	Tre
Markanläggningar	Naturmark, gräsytor och parkering

### Byggnadstyp, användning och beskrivning

Grundläggning	Isolerad och armerad betongplatta på mark
Stomme i suterrängvåning	Betongväggar
Ytterväggar	Prefabricerade väggblock i trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Mellanbjälklag	Daladeck
Fönster	Treglas energifönster
Uppvärmning	Bergvärme med golvvärme

Ventilation FTX-aggregat för varje enhet

Försörjning Kommunalt

### Markanläggningar

Uteplats och gångstråk Marksten och grus

### Förråd

Förråd Betongkonstruktion

### Parkering

Parkering utomhus Grus, GA

### Beskrivning av våningsplan och lägenheter

Plan 1-3, samt suterräng

Innerväggar Gips

Dörrar Massiv slät

Kök Kök från HTH, Vinylgolv

Köksutrustning Kyl, Frys, Diskmaskin, Spishäll, Ugn, Micro

Badrum Kakel och klinker, Tvättmaskin

Vardagsrum Vinylgolv, målade väggar

Sovrum Vinylgolv, målade väggar

Hall Klinker, vinylgolv, målade väggar, Torkskåp

Balkonger Betong, metallräcke

### Framtida underhållsbehov

Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

År 1 avsätts 40 000 kr för underhåll, vilket motsvarar 27 kr per kvm och år. Från år 2 och framåt uppräknas avsättningen med 1%-enhet per år.

Föreningens kassaflöde år 1 täcker inte avsättning för underhåll.

### Försäkring

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, bostadsrättsförsäkring, maskinförsäkring för byggnad, ohyra och husbock, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Dalarna.

### Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde efter byggnation utgör 6 812 000 kr.

### Pantbrev

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 13 350 000 kr i Leksands Sparbank.

## 3. Föreningens Fastighetsförvärv

Summa förvärvsinvestering	81 240 000 kr
- Varav byggnadsvärde	70 584 000 kr
- Varav markvärde	2 214 000 kr
- Varav ingående kassa	250 000 kr
- Varav exploateringsvärde	8 192 000 kr

## 4. Finansieringsplan, avrundat till jämnt hundratal

Lån	13 350 000 kr
Insatser	<u>67 890 000 kr</u>
	81 240 000 kr

Villkor för lån	
Ränta 5,36 % ger årlig räntekostnad om	715 560 kr
Amortering	133 500 kr

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader År 1

### Kapitalkostnader

Räntor	715 560 kr
Avskrivning 1%	<u>705 840 kr</u>
Summa kapitalkostnader	1 421 400 kr

### Driftskostnader

Fastighetsskötsel	5 000 kr
Förvaltning/styrelse	30 000 kr
Arvode revisor	5 000 kr
Vatten/avlopp/sophämtning	235 000 kr
Gemensam El	40 000 kr
Snöröjning/sandning	55 000 kr
Försäkring inkl brftillägg	27 651 kr
Summa	<u>397 651 kr</u>

Summa kostnader	<u>1 819 051 kr</u>
-----------------	---------------------

## 6. Föreningens intäkter ÅR 1

Årsavgifter	<u>1 250 000 kr</u>
-------------	---------------------

Summa intäkter	<u>1 250 000 kr</u>
----------------	---------------------

## 7. Föreningens nyckeltal

Uppskattad kostnad för hushållsel (exkl. nätavgift) ca 6 200 kr per år, samt värme ca 11 500 kr per år som betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren utifrån förbrukning.

Abonnemangskostnad för TV, Bredband och Fiber är inte beaktade.

### Övriga nyckeltal

Kassaflöde efter amortering per kvm BOA	2 kr
Underhållsavsättning per kvm BOA	27 kr
Räntekostnader per kvm BOA	485 kr
Avskrivningar per kvm, total/år	480 kr
Driftkostnader per kvm BOA	269 kr
Årsavgifter per kvm BOA	847 kr
Föreningens lån per kvm BOA	9 045 kr
Insatser per kvm BOA	<u>45 996 kr</u>
	55 041 kr



## 9. Lägenhetsförteckning

Nr	Lgh nr	Våning	Yta m2	Andelstal, avrundat till två decimaler	Insats	Upplåtelseavgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift/månad
<b>Hus 1</b>									
1	111	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
2	112	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
3	121	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
4	122	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
5	131	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
6	132	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
7	141	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
8	142	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
<b>Hus 2</b>									
9	211	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
10	212	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
11	221	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
12	222	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
13	231	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
14	232	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
15	241	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
16	242	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
<b>Hus 3</b>									
17	311	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
18	312	Su	49,0	3,32 %	2 150 000 kr		2 150 000 kr	41 497 kr	3 458 kr
19	321	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
20	322	1	67,0	4,54 %	3 075 000 kr		3 075 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
21	331	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
22	332	2	67,0	4,54 %	3 095 000 kr		3 095 000 kr	56 741 kr	4 728 kr
23	341	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
24	342	3	63,0	4,27 %	2 995 000 kr		2 995 000 kr	53 354 kr	4 446 kr
			<u>1 476,0</u>	<u>100,00 %</u>	<u>67 890 000 kr</u>		<u>67 890 000 kr</u>	<u>1 250 000 kr</u>	<u>104 167 kr</u>

## 10. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Erf. årsavgift om: (kr/m <sup>2</sup> )								
Dagens inflationsnivå och								
1 Dagens räntenivå	847 kr	844 kr	841 kr	838 kr	835 kr	832 kr	817 kr	802 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	936 kr	934 kr	932 kr	930 kr	928 kr	926 kr	916 kr	906 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	1 027 kr	1 024 kr	1 021 kr	1 018 kr	1 015 kr	1 012 kr	997 kr	982 kr
4 Dagens räntenivå + 3%	1 117 kr	1 115 kr	1 113 kr	1 111 kr	1 109 kr	1 107 kr	1 097 kr	1 087 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	757 kr	759 kr	761 kr	763 kr	765 kr	767 kr	777 kr	787 kr
Dagens räntenivå och								
6 Dagens inflation + 1%	855 kr	852 kr	849 kr	846 kr	843 kr	840 kr	825 kr	810 kr
7 Dagens inflation + 2%	864 kr	861 kr	858 kr	855 kr	852 kr	849 kr	833 kr	818 kr
8 Dagens inflation + 5%	889 kr	886 kr	883 kr	880 kr	877 kr	873 kr	858 kr	842 kr
9 Dagens inflation + 6%	898 kr	895 kr	891 kr	888 kr	885 kr	882 kr	866 kr	850 kr

## 11. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller om styrelsen beslutar annorlunda. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre utrymmen, jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen med sk förbrukningsel och värme (individuell mätning).

## 12. Signering

Idre 2023-03-06

Andreas Starenhed

Mats Björkman

Anders Jansson

Maria Rydqvist



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.03.2023 20:30

SENT BY OWNER:  
Anders Jansson · 08.03.2023 09:48

DOCUMENT ID:  
rk-ZnTSkh

ENVELOPE ID:  
SkgbnTHyh-rk-ZnTSkh

DOCUMENT NAME:  
Ekonomisk plan, 230307.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDREAS STARENHED andreas.starenhed@idrefjall.se	Signed Authenticated	08.03.2023 10:43 08.03.2023 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/12) IP: 212.181.86.83
MATS BJÖRKMAN mats@mbcmora.se	Signed Authenticated	08.03.2023 10:58 08.03.2023 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/31) IP: 95.193.1.198
ANDERS JANSSON anders@xbase.se	Signed Authenticated	08.03.2023 12:53 08.03.2023 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/23) IP: 83.172.111.6
MARIA RYDQVIST maria.rydqvist@vildhem.se	Signed Authenticated	08.03.2023 20:30 08.03.2023 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/22) IP: 83.172.72.19

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



BkhDDZ2-2-BkpDwZnWn

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen avseende bostadsrättsföreningen Idre Fjällvy 2, org. Nr: 769640-1756, intygar härmed följande:

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget Fastighetsutveckling Idre Fjällvy 2 AB org.nr. 559332-3685 som tecknat entreprenadavtalet. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

Vi har besökt fastigheten samt kontaktat kontrollansvarig samt entreprenörens projektledare för utlåtande.

Byggnaderna ligger samlade på samma fastighet vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Entreprenaden är vid tidpunkten för intygsgivning i sitt slutskede. Den slutliga produktionskostnaden är fastställd i den ekonomiska planen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att de lämnade uppgifterna är riktiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga, och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

Vi kan därför uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och att föreningen uppfyller samtliga krav för registrering enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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

### Intygsgivare

Göran Gustafsson  
Fastighetskonsult  
Fågelsångsvägen 7B  
191 44 Sollentuna

Lars-Olof Nordqvist  
Fastighetskonsult  
Genetikvägen 34  
756 59 Uppsala

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## Bilaga till intyg BRF Idre Fjällvy 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglöv	2022-01-13
Fastighetsförsäkringsoffert	2023-03-02
Entreprenadkontrakt	2022-03-25
Ränteindikation - Leksands Sparbank	2023-02-14
Registreringsbevis BRF Idre Fjällvy 2	2021-08-30
Aktieöverlåtelseavtal	2022-05-05
Stadgar	2021-08-30
Transportköp Mark	2022-08-05
Bofaktablad	2022-05-27
Underrättelse om lagfart	2023-03-16
Ett förhandsavtal	2022-05-19
Protokoll fört vid extra stämma	2023-02-27
Utdrag ur fastighetsregistret	2023-03-16



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.03.2023 10:15

SENT BY OWNER:  
Anders Jansson · 16.03.2023 17:09

DOCUMENT ID:  
H1UV1Tllh

ENVELOPE ID:  
r14Vyaxen-H1UV1Tllh

DOCUMENT NAME:  
EK-plan\_intygad.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Göran Gustafsson ggust50@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2023 17:30 16.03.2023 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/11) IP: 158.174.131.8
Lars Olof Nordqvist l-o.nordqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2023 10:15 17.03.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15) IP: 83.233.137.162

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using [Adobe Reader](#).

BkhDDZ2-2-BkpDwZnWn



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed