

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trolltrillet J3-J4**

**Org.nr 769639-5347**

### Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Förvärvet av fastigheten
3. Kommande bostadsrätter
4. Föreningens hus
5. Särskilt om avskrivningar
6. Avsättning till underhåll
7. Räntekostnader och amortering
8. Driftkostnader för respektive bostadsrätthavare
9. Kalkylberäkningar med skriftliga förklaringar
  - a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal
  - b. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
  - c. Lägenhetsredovisning
  - d. Flerårsprognos
  - e. Känslighetsanalys
  - f. Intyg från intygsgivare

### 1. Allmänna förutsättningar

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Trolltrillet J3-J4, org.nr 769639-5347. Bostadsrättsföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden (bostadsrätt). Denna bostadsrättsförening ligger i direkt anslutning till skidanläggningen Idre Himmelfjäll. Idre är främst känt som en ort med vinteraktiviteter som utförsåkning, längdåkning samt skoteråkning. Idre som ort är även populärt under sommarhalvåret med bland annat aktiviteter som vandring, fiske, jakt, cykling och golf. Området Jupiter ligger direkt vid infarten till Idre Himmelfjäll, mellan skiduthyrningen och aktivitetsområdet. Möjlighet finns att teckna avtal via Idre Himmelfjäll som möjliggör uthyrning av lägenheterna.

## 2. Förvärvet av fastigheten (mark och hus)

Bostadsrättsföreningen ska i september månad förvärva fastigheterna Idre 87:3, Idre 87:4 och Idre 87:5. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i bolaget som äger fastigheterna. Föreningen kommer därefter köpa fastigheterna från bolaget, varefter bolaget avvecklas. Förfarandet medför att den latent skatteskulden som uppstår kommer att finnas i bostadsrättsföreningen. Beskattning sker inte i föreningen så länge bostadsrättsföreningen består. Den kan dock aktualiseras om bostadsrättsföreningen beslutar sig för att upphöra med sin verksamhet och överlåta fastigheterna. Vilka skatteregler som gäller då och vilket belopp den latent skatteskulden uppgår till vid ett upphörande av verksamheten torde inte vara möjligt att redovisa.

## 3 – 4 Föreningens hus och kommande bostadsrätter

Fastigheterna har tomtarealer på 2 360, 1 811 och 1 821 kvadratmeter, detaljplan 2018-04-24. Adressen är Jupitervägen 12, 14 och 16, Idre. Fastigheterna kommer att vara bebyggda med 6 stycken hus, 4 lägenheter i varje huskropp. Totalt 24 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Samtliga lägenheter har en bostadsyta om 83,9 kvadratmeter. Den totala bostadsytan uppgår till 2 013,6 kvadratmeter. Bygglov beviljades 2021-02-16 och byggnationen kommer att färdigställas under 2021-2022.

Lägenheterna har en genomgående hög standard. Varje bostad har vardagsrum, kök, tre sovrum, två badrum, bastu och egen tvättstuga/teknikrum. Köken har modern design och det finns en naturlig anslutning till vardagsrum/storstuga. Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske i tre etapper.

Upplåtelse och tillträde kommer preliminärt att ske på följande datum.

Idre 87:5, upplåtelse 2021-10-29, tillträde 2021-12-20.

Idre 87:4, upplåtelse 2022-05-06, tillträde 2022-06-23.

Idre 87:3, upplåtelse 2022-09-09, tillträde 2022-10-28.

Tillträde kan komma att erbjudas tidigare. Vid tidigare lagt tillträde ska överenskommelse träffas mellan föreningen och medlemmen.

Bindande förhandsavtal har tecknats för samtliga framtida bostadsrätter.

Två av lägenheterna har tecknats av juridiska personer.

Oaktat detta förhållande så kommer föreningen att betraktas som en äkta förening.



## Föreningens hus

### Exteriört

Grundläggning	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä (kerto/limträ)
Yttertak	Betongpannor
Lägenhetsskiljande väggar	Trästomme
Lättväggar	Trästomme
Fönster	Aluminiumbeklädda energieffektiva träfönster svarta utvändigt, vita invändigt.
Ytterdörr	Bordörren eller likvärdig
Fasader	Timmerpanel grå
Värme och vatten	Värmepump Nibe F730 för golvvärme, varmvattenberedning och mekanisk frånluft.
Förråd	Skidförråd till varje lägenhet på entrésidan.
Parkering	1 Parkeringsplats per lägenhet. Tomrör finns framdragna till P-platser för enkel installation av motorvärmare/laddstolpe om så önskas.
Markplanering/uteplats	Naturmark, återfylld naturmark, grusad tillfart och grusade p-platser. Uteplatser nedre plan trä/trall. Uteplatser övre plan balkong i trä/trall.
Utvändiga trappor och räcken	Trappor i trä och eller metall. Räcke på balkonger i glas/metall. Räcke vid entréer trä.
Interiört	
Takhöjd	Ca 2,70 cm.
Innerdörr	Vit formpressad 3-spegel alt. 4-spegel.
Fönsterbänkar	Trä eller mdf

Golv	Parkett rustik 1-stav i allrum och sovrum. Klinkers i badrum, bastu, tvätt/teknik samt entré.
Listverk	Trä vitt alt. grålaserat
Väggar	I huvudsak timmerpanel, laserad grå.
Tak	Spontpanel laserad vit.
Kök	Kompleta kök från Ikea, inklusive städskåp. Ugn, Micro i rostfritt/svart utförande. Diskmaskin, kombinerad kyl/frys, inbyggd. Bänkskiva laminat Ekbacken svart stenmönstrad med nedsänkt induktionshäll. Grått kökskavel.
Badrum	Vitt kakel på väggar, fondväggar i granitkeramik. WC från IFÖ eller likvärdigt. Kommod, tvättställ, spegel från Ikea eller likvärdigt.
Media/Bredband:	Mediauttag i vardagsrum/allrum. Inkoppling av fiber/bredband i varje lägenhet.

### Utrustning och materialbeskrivning

#### Teknik

Nibe F730 frånluftspump

Vattenburen golvvärme från LK

3-glasfönster med aluminiumutsida

#### Hall, vardagsrum, kök

Golv hall: klinker

Golv kök: Parkett 1-stav

Golv vardagsrum: Parkett 1-stav

Kök: Luckor i grå kulör med rostfria handtag

Vitvaror: Kyl, frys, mikrovågsugn, varmluftsugn, induktionshäll, diskmaskin

Väggar: Timmerpanel grå

Tak: Spontpanel laserad vit

Fönsterbräda och foder: mdf/trä

Innerdörrar: Vita 4-spegel alt. 3-spegel

Övrigt: Etanolkamin

#### Badrum

Golv: klinker 15x15

Väggar: kakel/Klinker 30x60



Tak: Gips, vitmålat

Dusch, toalett, handfat med kommod samt spegelskåp

Bastu: Golv klinker 15x15, inredning i gran samt aggregat från Harvia eller motsvarande

Tvättstuga/teknikrum: Golv klinker 15x15, vitmålade väggar och vitmålat tak. kombinerad tvätt/torkmaskin och torkskåp.

### Sovrum

Golv: Parkett 1-stav

Väggar: Timmerpanel grå

Tak: spontpanel laserad vit

Fönsterbräda och foder: mdf/trä

### 5. Särskilt om avskrivningar

I denna ekonomiska plan har avskrivningar inte tagits upp på annat sätt än att det angivits i den sista tabellen. Detta belopp är dock endast en bokföringstransaktion som inte kommer att påverka årsavgiften eller föreningens likviditet. Sammantaget innebär detta att årsredovisningen kommer att visa ett underskott. Det antecknas att avskrivningar i bostadsrättsföreningar har en annan innebörd än i ekonomiska föreningar och aktieföretag. En väsentlig skillnad är att en bostadsrättsförening ska göra avsättningar för det gemensamma underhållet och att bostadsrättshavarna enligt huvudregeln svarar för underhållet i själva lägenheten, se stadgarna. Detta förhållande påverkar givetvis avskrivningarna.

### 6. Avsättning till underhåll

Av stadgarna framgår att föreningen kommer att upprätta en underhållsplan.

Underhållsplanen kommer att upprättas av styrelsen efter den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter att slutbesiktning skett av samtliga lägenheter i föreningen.

Föreningen kommer att göra avsättningar till en underhållsplan, initialt med 60 408 kr om året. Då beräknade årsavgifter dessutom överstiger föreningens utgifter finns ett utrymme som kan användas till avsättning för underhåll.

### 7. Räntekostnader och amortering

Föreningens lån beräknas ej bli högre än 12 585 000 (6 250 per kvadratmeter).

Räntekostnad beräknas till 1,5 % årligen. Amorteringsplanen är på 75 år.

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från Handelsbanken.

### 8. Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare

Av stadgarna framgår att den blivande bostadsrättshavaren har såväl underhållsansvaret som reparationsansvaret för den värmepanna som försörjer lägenheten med värme (golvvärme). De driftskostnader som åligger den enskilde bostadsrättshavaren är således den värmepanna som respektive bostadsrättshavare har i respektive lägenhet. Den årliga kostnaden för värmen beräknas uppgå till cirka 8 500 kr per år.

Varje bostadsrättshavare kommer teckna ett eget elabonnemang. Denna kostnad beräknas



uppgå till 5000 kr om året för varje lägenhet. Bredband svarar bostadsrättshavaren för med eget abonnemang. Kostnaden beror helt på abonnemangets omfattning.

Att uppskatta kostnaden för hemförsäkring torde inte vara möjligt. Föreningens fastighetsförsäkring kommer att täcka det så kallade bostadsrättstillägget.

Summa driftskostnad för den blivande bostadsrättshavaren beräknas bli cirka 13 500 kr/år.

De i detta avsnitt redovisade kostnaderna är endast schablonberäknade. Hur stora de faktiska kostnaderna blir beror på flera faktorer exempelvis nyttjandetid, vanor, antal boende, elpris etc.

#### 9. a-e Kalkylberäkningar

Nedan följer beräkningar i enlighet med det som ska anges och finnas med i en ekonomisk plan. Under varje rubrik nedan sker vissa förklaringar i text för att underlätta förståelsen av den ekonomiska planen.

##### a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal.

Den slutliga kostnaden, som är ett begrepp enligt bostadsrättslagen, är samma sak som anskaffningskostnaden för föreningens hus. Föreningens styrelse har på föreningsstämma den 24 september 2021 redovisat att den slutliga kostnaden inte kommer att överstiga 80 304 000 kr.

Samtliga medlemmar i föreningen röstade för beslutet.

##### Förvärv och finansiering

Anskaffning*	80 284 000 kr
Kassa **	20 000 kr
Summa anskaffningskostnad	80 304 000 kr

\* Kostnaden för stämpelskatt och pantbrev ingår i anskaffningskostnaden

\*\* I föreningens kassa vid start



b. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

Kostnaderna nedan baseras på beräkningar och i vissa fall på inhämtade uppgifter. I förvaltningskostnaden ingår revision, dock ej eventuella styrelsearvoden.

Föreningens årliga kostnader	Kronor	Nyckeltal
1. Vatten och avlopp	223 800	111
2. Renhållning	36 480	18
3. Vägavgifter (G:a)	24 000	12
4. Försäkring	57 000	28
5. Förvaltning	35 000	17
6. Reparationer/ snöröjning	26 000	13
7. <u>Räntekostnad</u>	<u>188 775</u>	<u>94</u>
Summa	591 055	

Avsättning och amortering	Kronor	Nyckeltal
8. Avsättning underhållsfond	60 408	30
9. <u>Amortering</u>	<u>167 800</u>	<u>83</u>
Summa	228 208	

Kostnader, avsättningar och amortering uppgår till 819 263 kr årligen

Intäkter från årsavgifter uppgår till 860 040 kr årligen.

Summan av kostnader och utgifter är således lägre än planerade uttag av årsavgifter.

Beloppet kan användas som en regulator om det skulle visa sig att kalkylen inte stämmer eller avsätts till framtida underhåll.

c. Redovisning av föreningens lägenheter och dess insats jämte årsavgift

Här framgår samtliga föreningens blivande bostadsrätter och vad som ska betalas för dessa i såväl insats som årsavgift. I fråga om insatsen är dessa lite olika beroende på läget. Den planerade årsavgiften är dock lika eftersom grunderna för beräkning av årsavgiften utgår från bostadsyta. Årsavgiften är densamma för alla lägenheterna. Ytorna är uppmätta på ritning. I redovisningen anges begreppet boarea i enlighet med vad som sägs i de allmänna råden från Boverket. Denna uppgift kan dock inte ses som en garanti gentemot respektive blivande bostadsrättshavare att den ifrågavarande ytan utgör boarea eftersom detta begrepp inte används i bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen utgår endast från följande förutsättningar: Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.



Andelstalet för varje lägenhet uppgår till 4,166 (24 lägenheter totalt = 100)

Summa andelar 100.

Lägenhet	Insats	Årsavgift	Avgift per månad
C1	2 789 000	35 835	2986
C2	2 789 000	35 835	2986
C3	2 789 000	35 835	2986
C4	2 948 000	35 835	2986
D1	2 589 000	35 835	2986
D2	2 689 000	35 835	2986
D3	2 589 000	35 835	2986
D4	2 689 000	35 835	2986
E1	2 898 000	35 835	2986
E2	2 898 000	35 835	2986
E3	2 948 000	35 835	2986
E4	2 948 000	35 835	2986
F1	2 698 000	35 835	2986
F2	2 798 000	35 835	2986
F3	2 698 000	35 835	2986
F4	2 798 000	35 835	2986
G1	2 948 000	35 835	2986
G2	2 948 000	35 835	2986
G3	2 998 000	35 835	2986
G4	2 998 000	35 835	2986
H1	2 768 000	35 835	2986
H2	2 868 000	35 835	2986
H3	2 768 000	35 835	2986
H4	2 868 000	35 835	2986
<b>Totalt</b>	<b>67 719 000</b>	<b>860 040</b>	<b>71 664</b>

d- e Känslighetsanalys och flerårsprognos

Enligt bostadsrättsförordningen ska föreningen upprätta en känslighetsanalys. Detta för att kunna bedöma om den kommande föreningen och dess ekonomi är hållbar.