

---

Ekonomisk plan för:

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Högfjällsbyarna 2**

Malung-Sälen kommun

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Högfjällsbyarna 2 under tredje kvartalet 2018

# Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Entreprenad & byggnation .....	3
Försäkring .....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	4
Tomt och läge .....	4
Fakta om fastigheten .....	4
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov .....	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN .....	6
Förvärvskostnad.....	6
Finansieringsplan .....	6
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN .....	7
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen .....	7
Avskrivningar .....	8
Nyckeltalsberäkningar .....	8
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS .....	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	9
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....	10

# 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2 org.nr. 769634-3677 som registrerades 2017-03-29 i Malung-Sälens kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse får även omfatta mark om den ligger i direkt anslutning till bostaden.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 3 st parhus i form av heltimmerhus med totalt 6 st lägenheter inom Malung-Sälen Västra Sälen 5:594, Malung-Sälen Västra Sälen 5:595 samt Malung-Sälen Västra Sälen 5:596. Lägenheterna är belägna i 3 huskroppar.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

## Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheten enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Fastigheten har efter förvärvet förts över till bostadsrättsföreningen. Bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen var att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. För de fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet, 16,7 MKR, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Notera att i det fall kostnaden för byggnationen kommer över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärven att förändras i motsvarande mån vilket då får motsvarande effekt på fastighetens skattemässiga värde.

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

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

## Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår uppförande av av 3 st parhus med totalt 6 st lägenheter på fastigheterna. Avtal om totalentreprenad till fast pris har tecknats.

Entreprenören svarar för kostnaderna för pantbrev. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheterna försäkrade.

#### Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

#### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Samtliga hus beräknas vara färdigbyggda senast under fjärde kvartalet 2018. Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske från att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Tillträde till husen sker i samband med färdigställande under fjärde kvartalet 2018.

#### Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus 2015-2017 (beräknat på skatteverkets hemsida) kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 14 478 000 kr, varav mark 3 960 000 kr.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas av 3 st parhus med totalt 6 st lägenheter. Samtliga lägenheter får tillgång till egen uteplats samt utespa.

#### Tomt och läge

Husen är belägna norr om högfjällshotellet i Sälenfjällen.

Kommunikationsläget är mycket gott.

#### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Malung-Sälen Västra Sälen 5:594, Malung-Sälen Västra Sälen 5:595 samt Malung-Sälen Västra Sälen 5:596
Adress	Tallmyrslingan 9A, 9B, 11A, 11B, 13A samt 13B
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser (nuv.)	Detaljplan Akt: 2023-P547
Samfällighet	ännu ej fastställt
Servitut	ännu ej fastställt

Tomtareal	1 451 kvm
Bostadsarea	522 kvm
Lägenheter	6 st
Typkod	320

#### Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
El-central	Individuellt abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Miljöstation 1 200- 1 300 hushåll
Uppvärmning	Frånluftvärmepump med golvvärme och radiatorer

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Sedum alternativt gräs
Fönster	Tre-glas fönster
Dörrar	Dörrar av trä

#### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade/trä
Tak	Trä
Golv	Ekparkett i vardagsrum, sovrum och kök. Klinkergolv i hall.
Kök	Ekparkettgolv och träväggar. Vita skåpluckor och svart laminat bänkskiva, induktionshäll, varmluftsugn, köksfläkt, micro, diskmaskin samt kyl och frys.
Badrum 1	Klinkergolv, tvättrum med tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk och värmepump. Duschkabin med wc, handfat och kommod.
Badrum 2	Trävägg, klinker, kommod, wc.
Övrigt	Garderob i sovrum. Bastu med bastuaggregat.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2018 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning.

### 3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärfvas av byggherren till den insats som anges i denna ekonomiska plan.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärven att förändras i motsvarande mån.

#### Förvärvskostnad

Köpeskillning fastighet & aktier	8 356 573 kr
Lagfart	51 427 kr
Byggnation & entreprenad	13 200 000 kr
<b>Beräknad slutlig kostnad:</b>	<b>21 608 000 kr</b>

#### Finansieringsplan

	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Amortering</b>
Banklån	4 838 000 kr	2,00%	96 760 kr	24 190 kr
Medlemsinsatser	16 770 000 kr			
<b>Summa finansiering</b>	<b>21 608 000 kr</b>			

Amortering görs efter en 50-årig serieplan.

## 4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>ÅRLIGA KOSTNADER</b>								
Totalt lånebelopp	4 838 000	4 813 810	4 788 411	4 761 741	4 733 738	4 704 335	4 533 741	4 316 015
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntekost. föreningslån	96 760	96 276	95 768	95 235	94 675	94 087	90 675	86 320
Amortering	24 190	25 400	26 669	28 003	29 403	30 873	39 403	50 289
Linjär avskrivning	352 384	352 384	352 384	352 384	352 384	352 384	352 384	352 384
<b>Delsumma kap-kost.</b>	<b>473 334</b>	<b>474 060</b>	<b>474 822</b>	<b>475 622</b>	<b>476 462</b>	<b>477 344</b>	<b>482 462</b>	<b>488 994</b>
<b>Driftskostnader</b>								
Administration	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Försäkring	10 557	10 768	10 984	11 203	11 427	11 656	12 869	14 208
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0
V/A	16 008	16 328	16 655	16 988	17 328	17 674	19 514	21 545
Skötsel	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Renhållning	11 700	11 934	12 173	12 416	12 664	12 918	14 262	15 747
Övrigt	7 543	7 694	7 848	8 005	8 165	8 328	9 195	10 152
<b>Delsumma driftskostn.</b>	<b>72 808</b>	<b>74 264</b>	<b>75 749</b>	<b>77 264</b>	<b>78 810</b>	<b>80 386</b>	<b>88 753</b>	<b>97 990</b>
<b>Övriga kostnader</b>								
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	7 890
Avsättning yttre underhåll	23 490	23 960	24 439	24 928	25 426	25 935	28 634	31 614
<b>Delsumma övriga kostnader</b>	<b>23 490</b>	<b>23 960</b>	<b>24 439</b>	<b>24 928</b>	<b>25 426</b>	<b>25 935</b>	<b>28 634</b>	<b>39 504</b>
Återföring av ej likviditetens påverkande poster	-352 384	-352 384	-352 384	-352 384	-352 384	-352 384	-352 384	-352 384
<b>SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER</b>	<b>217 248</b>	<b>219 900</b>	<b>222 626</b>	<b>225 430</b>	<b>228 314</b>	<b>231 281</b>	<b>247 465</b>	<b>274 104</b>
<b>ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats/Garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Vidarefakturerering V/A	16 008	16 328	16 655	16 988	17 328	17 674	19 514	21 545
Nettoavgifter bostadsrätt	201 240	203 572	205 971	208 442	210 986	213 607	227 951	252 559
<b>SUMMA NETTOINTÄKTER</b>	<b>217 248</b>	<b>219 900</b>	<b>222 626</b>	<b>225 430</b>	<b>228 314</b>	<b>231 281</b>	<b>247 465</b>	<b>274 104</b>
Nettoårsavgift kr/kvm/år	386	390	395	399	404	409	437	484
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>23 490</b>	<b>23 960</b>	<b>24 439</b>	<b>24 928</b>	<b>25 426</b>	<b>25 935</b>	<b>28 634</b>	<b>31 614</b>

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 2 % enligt bankoffert med 5 års bindningstid 2,75%. Lånet kommer ursprungligen ej bindas utan vara rörlig 3 månader, vilket ger 2,0 % ränta enligt gällande bankoffert

Inflationsantagande: 2%

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 2 år.

Föreningen har beräknats göra löpande amorteringar under prognostiden. Amorteringstakten kan komma att ökas eller minska vid förändringar i räntenivå eller i de fall då det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader såsom uppvärmning och varmvatten. Därutöver betalas av medlemmar direkt till leverantör: Kabeltv, hushållsel och bredband/telefoni.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Det bokförda värdet för fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 21,6 MSEK varav byggnad 16,8 MSEK. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig kostnad. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde byggnad	Avskrivning enl K3								Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
16 780 191	352 384								675
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
Ack. Redovisningsmässigt underskott	-328 194	-655 179	-980 893	-1 305 274	-1 628 255	-1 949 766	-3 532 562	-5 065 869	

## Nyckeltalsberäkningar

Genomsnittslägenhet	87,0 kvm
Föreningens belåning per kvm år 1	9 268 kr
Föreningens driftskostnad per kvm år 1	139 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1	386 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	32 126 kr
Anskaffningsvärde kr per kvm bruttoarea	41 395 kr
Kassaflöde kr per kvm total lägenhetsarea	45 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	45 kr
Avskrivningar per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	675 kr



## 5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på nettoavgift	201 240 kr	203 572 kr	205 971 kr	208 442 kr	210 986 kr	213 607 kr	227 951 kr	252 559 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid ränta</b>								
+1%	249 620 kr	251 710 kr	253 856 kr	256 060 kr	258 324 kr	260 650 kr	273 288 kr	295 719 kr
+2%	298 000 kr	299 848 kr	301 740 kr	303 677 kr	305 661 kr	307 693 kr	318 626 kr	338 880 kr
-1%	152 860 kr	155 433 kr	158 087 kr	160 825 kr	163 649 kr	166 563 kr	182 613 kr	209 399 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid inflation</b>								
+1%	202 203 kr	204 554 kr	206 973 kr	209 464 kr	212 029 kr	214 670 kr	229 125 kr	253 934 kr
+2%	203 166 kr	205 536 kr	207 975 kr	210 486 kr	213 071 kr	215 733 kr	230 299 kr	255 309 kr
-1%	200 277 kr	202 589 kr	204 970 kr	207 420 kr	209 944 kr	212 543 kr	226 777 kr	251 184 kr

## 6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen.

ID lgh	Antal rum	Total yta	Insats	Andelstal	Mån.avg.
1	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
2	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
3	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
4	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
5	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
6	4 rok	87	2 795 000	16,67%	2 795
		<b>522</b>	<b>16 770 000</b>	<b>100%</b>	<b>16 770</b>

Lägenhetsinnehavare tecknar själv och står för abonnemang kring tv, bredband och telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhetsel och värme/VA samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.

Energiförbrukningen för respektive bostad är uppskattad till 6 918 kWh/år (beräknat 4 personer/hushåll) vilket ger en kostnad på ca 2 940 kr per kvartal inkl fast avgift. Kostnaden för vatten uppgår till ca 2 668 kr/ år enligt fast debitering från Skistar.

## 7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme.
- Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
- Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningssprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Örebro 2018-09-19

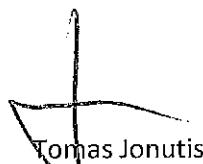
Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna 2



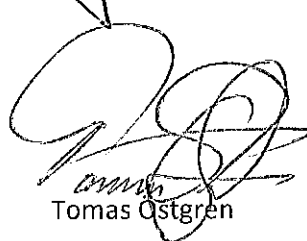
Petter Berggren



Kent Norström



Tomas Jonutis



Tomas Östgren

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Högfällsbyarna 2* organisationsnummer 769634-3677, daterad 2018-09-19 och lämnar följande intyg

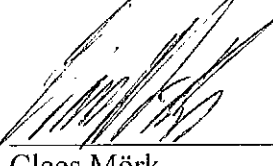
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

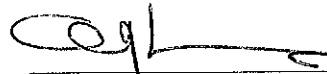
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-09-28



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, 2017-09-28

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, bilder

Totalentreprenadkontrakt, Fastighetsbolaget Industritornet i Örebro, 2017-10-06,

Aktieöverlåtelseavtal, 2017-10-17

Fastighetöverlåtelseavtal 2017-10-17

Bankoffert, Handelsbanken, 2017-09-14