

ORG.NR: 769629-5018

2015101603358

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÄLENHINGSTEN**

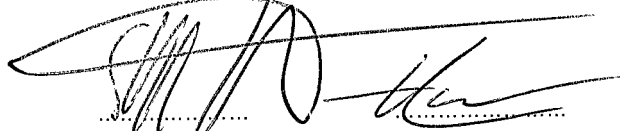
Malung-Sälens kommun

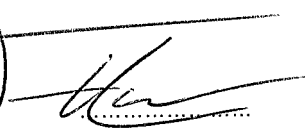
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

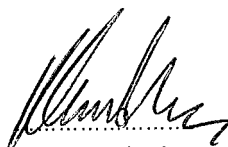
	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3
C. Allmänt omdöme av fastigheten	4
D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D,1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

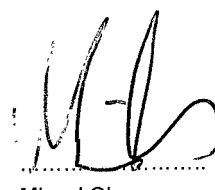
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malung-Sälen 2015-09-29
Brf Sälenhingsten


Stefan Löfgren


Andreas Rutqvist


Mikael Folebäck


Micael Olsson

Registrerades av Bolagsverket 2015-10-27

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sälenhingsten, Malung-Sälens kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen skall förvärva ett aktiebolag med 12 stycken befintliga 1,5 plans fritidshus för upplåtelse med bostadsrätt.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för tomten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Aktiebolaget som köper fastigheten är nybildat och har inte haft andra transaktioner än att förvärva fastigheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningens intygande av ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Tillträde beräknas ske i november 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september 2015.

Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

Ingen av lägenheterna har permanenta bosatta.

Samtliga köpare har haft tillgång till den ekonomiska planen samt besikningsprotokollet som utvisar husens skick.

Ingen belåning kommer att ske av Bostadsrättsföreningen.

Nuvarande ägare till fastigheten är:
Sälenhästens Fjällhotell AB 556661-9796

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Rörbäcksnäs 20:398, MalungSälens kommun
 Adress: Irisstigen 1 - 12.
 Fastighetsareal: 5 702 m²

Boarea: 1 200 m² i tolv befintliga fritidshus.
 Alla lägenheter övergår till bostadsrätt.

Område i samhället: Centralt Hundfjälletområdet.

Vatten/avlopp: Kommunalt.

Parkering: 2 p-platser/hus utanför respektive hus.

Kortfattad beskrivning av byggnaden

Byggnadsår: 2005

Grundläggning: Platta på mark

Våningsytterväggar: Trä

Fasader: Trä

Bjälklag: Trä

Yttertak: Betongtakpannor

Ytterdörr: Målade trädörrar

Fönster: Målade 3-glas isolerfönster i trä.

Värmeanläggning: El

Uppvärmning: Golvvärme på bottenvåningen och elpaneler på övre plan.

Ventilation: Självdrag

Sopanläggning: Centralt sopkärl

Kortfattad rumsbeskrivning

Invändig väggbeklädnad: Bröstpanel och målad väv.

Invändig takbeklädnad: Målade tak

Golvbeläggning: Parkettgolv och klinker i entré.

Köksinredning: Befintliga köksinredning från 2005.

Badrum 1 inredning: Dusch, wc-stol och tvättställ.

Badrum 2 inredning: Dusch, wc-stol, tvättställ, bastu (i några hus tvättmaskin och torkskåp) och varmvattenberedare.

Underhållsbehov

Normalt underhållsbehov föreligger under den närmaste framtiden och bedöms täckas av den årliga avsättningen.

Försäkringar: Fastigheterna skall fullvärdesförsäkras.

C. Allmänt omdöme om fastigheten

Planlösning:	God
Standard:	Modern standard
Bostadsläge:	Mycket gott
Underhållsstandard:	Mycket god
Underhållskostnaderna för de tolv husen torde inte under den närmaste 10-årsperioden överstiga 40 000 kr/hus.	

2015101603361

Servitut och samfälligheter

Fastigheterna belastas av 2 officialservitut för väg.
Samfällighetsförening för väg (Rörbäcksnäs GA:3).

D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastigheter.	27 600 000
Lagfart, bildande av förening samt besiktning	300 000
Buffert	<u>120 000</u>

Summa kostnader **28 020 000**

Bef taxeringsvärde: mark 4 908 000 kr och byggnad 9 996 000 kr tillsammans 14 904 000 kr

Bedömt anskaffningsvärde byggnad = $27\,600\,000 \times 9\,996\,000 / 14\,904\,000 = 18\,511\,000$ kr

2015101603362

D,1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Inga lån						
Summa lån	0					
Insatser	28 020 000					
Summa finansiering	28 020 000		0		0	0

Upplysningsvis krävs en rak avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 40 kr / m ² boarea till dess att en underhållsplan är framtagen.	48 000
---	---------------

		transport	48 000
<u>Driftkostnader</u>	År 1		<u>Kronor</u>
	<i>Inkl. moms</i>		
	Fastighetsskötsel inkl utv skötsel utföres av medlemmarna		0
	Snöröjning 980 kr/tim x ca 40 tim		39 000
	Vägavgift sammfällighetsförening		9 000
	Löpande underhåll		12 000
	Kommunal avgift för vatten, avlopp och sop		96 500
	Ekonomisk förvaltning		18 000
	Föreningens administration (styrelse och revisorer)		10 000
	Sotning		7 200
	TV - ComHem		7 400
	Försäkringar		24 000
	Oförutsett		10 756
	Summa kostnader		233 856

2015101603364

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, elvärme och hemförsäkring.
Kostnaderna för detta beräknas till ca 20 000 kr/år.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Summa driftkostnader år 1	233 856
----------------------------------	----------------

Kommunal fastighetsavgift 12 x 7 262 = 87 144	87 144
---	--------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	369 000
--	----------------

BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR	3 000
---	--------------

Beräknad driftsreserv, för framtida kostnadsökningar mm, disponeras av styrelsen, varför reserven inte är att jämföras med ett beräknat eller garanterat överskott.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, TOTALT, ÅR 1	372 000
---	----------------

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insats.

Årsavgifter, exklusive elkostnader för hushållsel mm	Intäkt kr 372 000
--	----------------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR	372 000
--	----------------

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

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

2015101603366	Antal	Lgh	Antal	Wc/	Yta ca	Andels-	Insats	Årsav-	Månads-
		nr	rum	dusch	kvm	tal i %	kr	gift kr	avgift kr
	1	1	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	2	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	3	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	4	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	5	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	6	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	7	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	8	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	9	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	10	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	11	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	1	12	5 rok	2 wc dusch	100	8,3333	2 335 000	31 000	2 583
	Ujämning					0,00040			
	Summa	12			1 200	100,00000	28 020 000	372 000	

Uppmätning av lägenheterna har gjorts enl svensk standard.

F. EKONOMISK PROGROS

2015101603367

Löpanade, rörliga År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde småhus	14 904 000	15 202 080	15 506 122	15 816 244	16 132 569	16 455 220	18 167 893
Summa kostnader	372 000	376 380	383 908	391 586	399 417	407 406	449 809
<i>Kapitalkostnader</i>	0						
<i>Driftskostnader</i>	233 856	238 533	243 304	248 170	253 133	258 196	285 069
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättningar	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsavgift bostäder	87 144	88 887	90 665	92 478	94 327	96 214	106 228
Reserv, buffert	123 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 657
reserv ackumulerad	123 000	126 060	129 181	132 365	135 612	138 924	156 506
Summa intäkter *	372 000	379 440	387 029	394 769	402 665	410 718	453 466
<i>Årsavgifter*</i>	372 000	379 440	387 029	394 769	402 665	410 718	453 466
Ränteantagande, lån	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgifter och månadsavgifter bedömmes höjas med 2 % årligen.

Linjär avskrivning byggnad 100 år
 18 511 000 x 1 % =

185 110

Resultat ej likviditetspåverkande.

-137 110 -133 090 -132 050 -130 988 -129 906 -128 802 -122 941

G. KÄNSLIGHETSANALYS

2015101603368

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	310	316	323	329	336	342	378
Antagen räntenivå + 1%	310	316	323	329	336	342	378
Antagen räntenivå + 2%	310	316	323	329	336	342	378
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	310	319	327	336	346	355	407
Antagen inflationsnivå + 2%	310	321	332	344	356	369	439

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan på 2%.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan, som bl a är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade intygsgivare har, för de ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen, undertecknad den 29 september 2015, avseende Bostadsrättsföreningen Sälenhingsten (Brf) (769629-5018). Brf har sitt säte i Malung - Sälen kommun.

Vi får härmed lämna följande intyg:

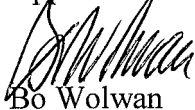
Brf avser att på fastigheten Rörbäcksnäs 20:398, i Malung - Sälen kommun, förvärva 12 närallgande befintliga fritidshus, avsedda att upplåtas med bostadsrätt, bostad.

Köpet av fastigheten sker genom att Brf förvärvar samtliga aktier i ett Aktiebolag (AB). AB äger fastigheten. Fastigheten överlättes till Brf genom så kallade underprisöverlåtelse. AB likvideras därefter. Som intygsgivare har vi ej själva utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.


Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats är riktiga och överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Byggnaderna ligger väl samlade, vilket ger en ändamålsenlig samverkan.

Brfn uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Gjorda beräkningar bedöms som vederhäftiga och ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 12 oktober 2015



Bo Wolwan



Sven Larsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Tillgängliga handlingar

Registreringsbevis för Brf Sälenhingsten, org.nr. 769629-5018,	registreringsdatum	2015-02-02
Stadgar för Brf Sälenhingsten	registreringsdatum	2015-02-02
Registreringsbevis för Irisstigen Fastighets AB org.nr 556995-9280	reg.datum	2014-12-15
Aktieöverlåtelseavtal mellan Sälenhästens Fjällhotell AB och Brf Sälenhingsten, avseende Irisstigen Fastighets AB		2015-06-15
Fastighetsinformation – utökad taxeringsinformation		2015-06-08
Fastighetsinformation, Fastighetsbyrån		2015-01-02
Fastighetsinformation, Mini, Fastighetsbyrån		2015-09-28
Skadebesiktning inför bildande av Brf, OBM Fuktteknik AB		2015-09-23
Faktura fastighetsförsäkring, Osséen försäkringsmäklare		2015-09-24
Situationsplan, fastighetskarta, rumsbeskrivning		2015