

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen



Fasader hus 2. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
4. Försäkring och konsumentskydd.....	8
5. Finansieringsplan	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys.....	13
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen med org. nr. 769640-4040 registrerades 2021-09-30.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Funäsdalen 70:10 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Röstberget Exploatering 2 AB, 559338-4596, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaderna i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat samt byggnaderna är färdigställda.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 69 700 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 120 106 250 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

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

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning (eget abonnemang för hushålls el och schablon för värme) kommer att ske avseende hushålls el och värme, denna beräknas till 271 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 79,5 kvm och 322 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 54,5 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh samt 20A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är känd då slutbesked avseende fastigheterna erhållits.

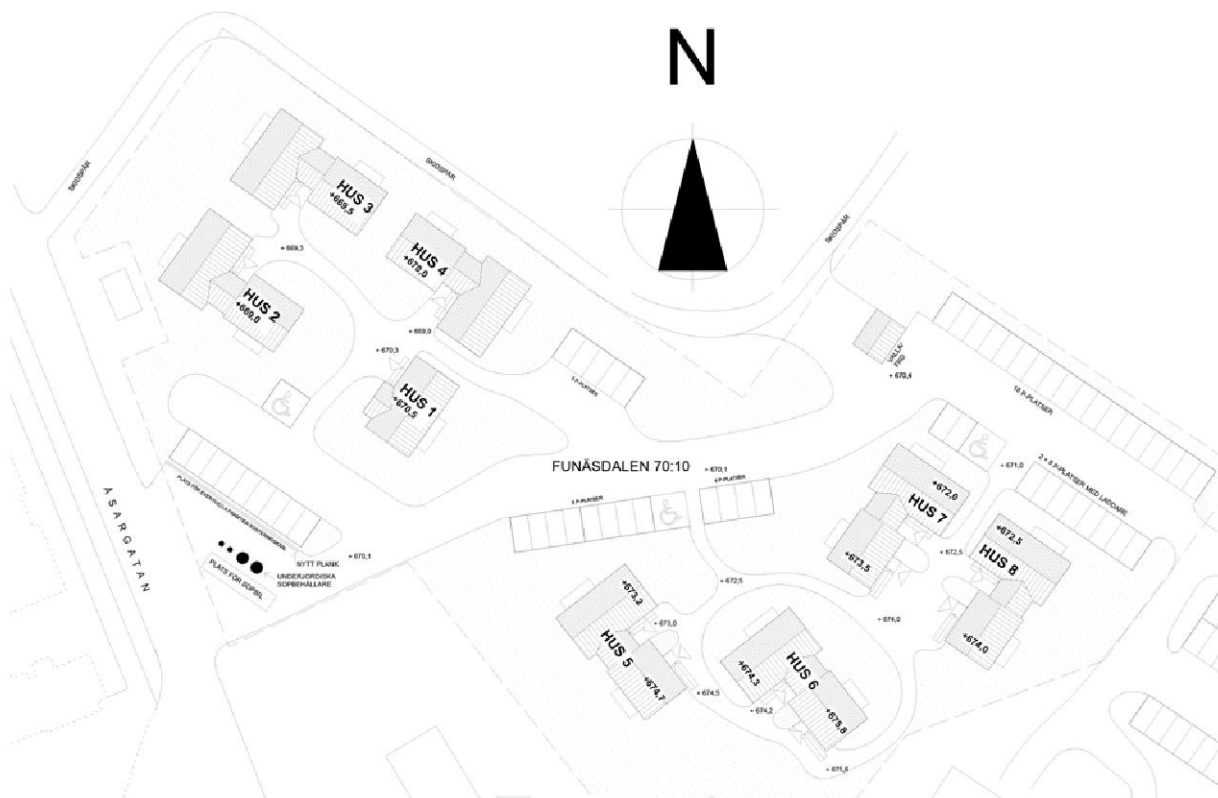
Beräknad tidpunkt för inflyttning och upplåtelser december 2023.

Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 70:10
Adress	Funäsdalshöjden 1A-B, 3A-D, 5A-D, 7A-D, 2A-D, 4A-D, 6A-D, 8A-D
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	Totalt ca 9 408 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 2 035 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Röstberget i Funäsdalen, Härjedalens kommun, och består av 30 st lägenheter i 8 st lägenhetshus. Lägenheternas storlek uppgår till 54,5 m ² och 79,5m ² (BOA) och består av lägenheter med 3-4 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2007-09-24, akt 2361-P07/55 samt laga kraft 2015-01-07, akt 2361-P15/8.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheten ingår i Härjedalen Funäsdalen GA:190 (vägar, parkeringar, laddstationer för bilar och komplementbyggnad) samt Härjedalen Funäsdalen GA:191 (sopor).
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Avtalsservitut 2361IM-08/6671.1, vattenledning. Inskrivning akt 08/6671, vattenledning.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 11 701 250 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2023, 29 000 000:- (beräknat för hyreshus) samt 2 541 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2023, 3 109 000:- (beräknat för hyreshus) samt 852 000:- (beräknat för småhus)



Situationsplan

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä och betong
Fasader	Ytterväggar klädda med träpanel
Tak	Takstomme av trä, takbeklädning av plåt
Fönster	Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster.
Uppvärmning och ventilation	Värme distribueras via frånluftsvärmepump för varje lägenhet. Vattenburen golvvärme med rumstermostater.
Parkeringar	Varje lägenhet kommer att ha tillgång till parkeringsplats via gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning kommer även att inrymma bl. a laddplatser för elbilar. Därtill ett antal besöksparkeringar.
TV/Internet	Samtliga lägenheter kommer att vara anslutna och förberedda med bredband. Abonnemang för TV och internet tecknas av bostadsrättssköpare separat.

Allmän och teknisk beskrivning av lägenheterna

Grundläggning

Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, grundbalkar.

Ytterväggar

Ytterväggar har uppbyggnad enligt följande, räknat från utsida till insida:

22 mm träpanel, 28 mm luftspalt, västkustskiva 45 mm, väggstomme av träreglar 45x220, mellanliggande isolering i regelstomme 220 mm mineralull, åldersbeständig ångspärr, korsregling av 45x45mm, mellanliggande isolering i korsregling 45 mm mineralull, spånskiva 12 mm, invändig beklädning av gipsskiva 13 mm, delvis målad, delvis beklädd med 13 mm träpanel.

Innervägg

Innervägg: Stomme av 45x70 mm alternativt 45x95/ 45x120 mm där det krävs av installationsskäl.

Regelstommar bekläds med spånskiva 12 mm och gipsskiva 13 mm.

Vissa väggar har kakel som beklädning och vissa väggar bekläds med träpanel eller målad gips

Plåt/vattenavrinning

Hängrännor och stuprör, fönsterbleck, vindskiveplåt, tröskelbleck.

Lägenhetsskiljande väggar

Gipsskivor, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 mm regelstomme, luftspalt 30 mm, 45x95 mm regelstomme, 95 mm mineralullsisolering, beklädning med gipsskivor. Väggen uppfyller ljud- och brandkrav enligt BBR.

Mellanbjälklag

Mellanbjälklaget utgörs av ett kassetbjälklag av betong eller likvärdig lösning som uppfyller brand och ljudkrav enligt BBR, undersidan bekläds med gipsskivor och ovensidan spacklas, golvvärme spacklas in, ovanpå spackel läggs flytande trägolv alternativt granitkeramik i fix i våtrum och hallar.

Yttertak

Plåt, underlagspapp, 22 mm råspont, takstolar av trä. Isolering 500 mm med ångspärr. Invändig beklädning av gipsskivor.

Väggbeklädningar

I badrum/ duschrum är väggbeklädningen kakel. I entré/ hall är väggbeklädningen träpanel. I passage från entré till övriga rum är väggbeklädningen träpanel. I sovrum, vardagsrum och kök är väggbeklädningen träpanel på vissa väggar och målad gipsskiva på vissa väggar. I kallförråd utanför entrén till lägenheten bekläds väggar och tak med minneritskivor.

Lister

Golvlist: Släta furulister, grå bets, 12x69 mm

Foder: Släta furufoder, grå bets, 12x69 mm

Täcklister: släta, 8x21 mm eller 8x31 mm, grå bets

Inredning

Kök: Ballingslöv slät lucka, kulör NCS 4500-N, glans 35 (mörkgrå).

Panelinklädnad ovan överskåp, grå lika som fondväggar av panel.

Bänkskiva: Ballingslöv standardlaminat.

Badrum: Tvättställskommod vit, Ballingslöv. Duschväggar av frostat glas. Elektrisk handdukstork i badrum, kroklistor och toalettpappershållare.

Bastu: bastuaggregat, helglasad dörr.

Elbeskrivning

I hall och badrum installeras spotlights i form av LED-belysning. Strömbrytare, spotlights och elkontakter i vitt utförande. Vid montage av spotlights installeras dimmer. Spotlights installeras i kökets skåpstommar som bänkbelysning. Uttag för TV i vardagsrum och i det största sovrummet. Fasadbelysning installeras vid entré och balkong. El-uttag vid balkong/uteplats.

Uppvärmning, ventilation

Värme och ventilation via frånluftsvärmepump. Värmeavgivning via vattenburen golvvärme.

Tilluft via uteluftsventiler. Spisfläkt ansluts direkt till im-kanal.

Fönster

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, öppningsbart fönster i alla sovrum. Kulören på fönster är guldockra på utsidan och mörkgrå på insidan, fönsterbänkar limfog 30 mm grå bets, fönstersmyg grå bets, limfog.

Dörrar

Entrédörr: Ljusinsläpp i entrédörr, kulör guldockra, sparkplåt på utsida.

Innerdörrar: Spegeldörrar av trä, målade i kulör mörkgrå.

Helglasade bastudörrar.

Badrum

Väggar bekläds med kakel. Golven bekläds med granitkeramik. All granitkeramik och kakel sätts i rakt förband med mellangrå fog.

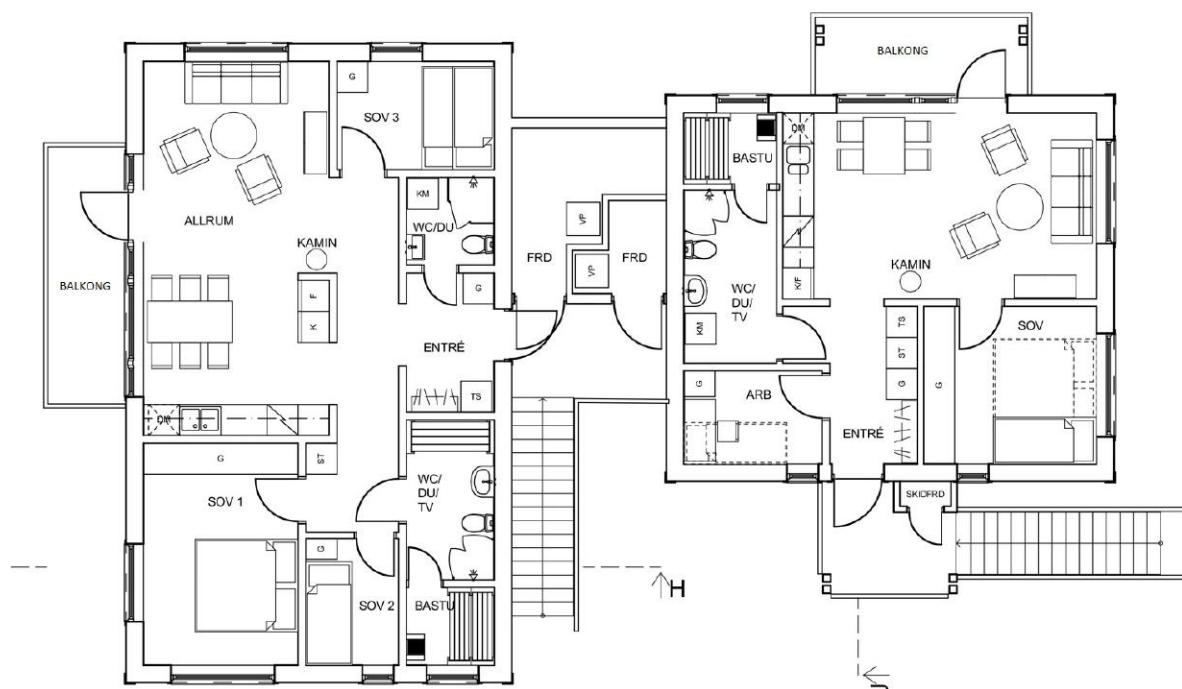
Utvändiga ytskikt

Gångar till respektive entré har slitlager av grus. Ytor vid entréer stensätts med marksten, grå. Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor har slitlager av grus. Grönytor utgörs av grovplanerad naturmark där det sås med släntsådd/ ängssådd. (grönytor utan skötselkrav). Trätrall på balkong/uteplats. Fasadbeklädnad utförs av målad träpanel. Yttertak beklädes med pannplåt, skorstenar och ventilationshuvar av plåt. Alla takytor över entréer bekläds med plåt.

Rumsbeskrivning

Entré / Hall		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere, 300x600 eller likvärdigt
Vägg	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Torkskåp	Vitt
Badrum		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 i duschhörna eller likvärdigt
Vägg	Kakel	Vit 300x200 eller likvärdigt
Tak	Vitmålat	Våtrumsfärg, vit
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign WC-Stol 6860 eller likvärdigt
	Duschhörna	Duschvägg, frostat glas
	Duschblandare	MORA MMIX T5+S5 160 c/c ej takdusch
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukstork	Somatherm Taserud CMB-400 eller likvärdigt
	Handdukhängare	Kroklis
	Handfat med förvaring	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt
	Spegelskåp	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt
	Tvätt/torkmaskin kombinerad	Kombimaskin i ett av badrummen
Kök		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt
Vägg	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Vägg	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Köksinredning:	Kökssnickerier från Ballingslöv	Kökslucka slät mörkgrå
	Bänkskiva	Ballingslöv standardlaminat
	Diskho	Planlimmad
	Köksblandare	MORA MMIX K5
	Kyl/Frys	Rostfritt utförande
	Spishäll, induktion	
	Ugn	Rostfritt utförande
	Mikrovågsugn	Rostfritt utförande
	Diskmaskin	Rostfritt utförande
	Fläkt	Rostfritt utförande
	Stänkskydd	Granitkeramik, grå, 300x600, stående montering
Vardagsrum		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm natur ek eller likvärdigt
Vägg	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Vägg	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Sovrum		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt
Vägg	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Vägg	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Garderob vita med mörkgrå dörr	Antal enligt ritning i försäljningsmaterial
Inredning	Skjutdörrsgarderob vita	Skjutdörrsgarderob med vita skjutdörrar, omfattning enligt ritning i försäljningsmaterial

Bastu		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 runt golvbrunn
Väggar	Bastupanel av asp	Obehandlad
Tak	Bastupanel av asp	Obehandlad
Inredning	Bastulavar av asp	Obehandlad
	Belysning under lavar	
	Helglasad dörr till bastu	
	Bastuaggregat	Svart bastuaggregat



PLAN 2

Plan 2 hus 8– 79,5 kvm och 54,5 kvm. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten. Braskamin är extra tillval och kan väljas på plan 2, dock ej på plan 1.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Röstberget Exploatering 2 AB, samt entreprenadkostnad	119 977 100
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	129 150
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	120 106 250
Likviditetsreserv	45 000
Summa att finansiera	120 151 250

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Röstberget Exploatering 2 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Röstberget Exploatering 2 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i ekonomisk plan (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade. Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

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

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	108 450 000
Lån	11 701 250
Summa	120 151 250
Amortering i % år 1	0,50%

Beräkningarna i Ekonomisk planen grundar sig på offert från bank 2023-11-07 motsvarande en genomsnittlig bindningstid på 3,67 år utifrån fördelning på 3 st löptider (2 år, 4 år och 5 år) och ränta på 4,73% (ränta i beräkningarna på 4,75%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 5,34% för bindningstid 1 år, 4,95% för bindningstid 2 år, 4,74% för bindningstid 3 år, 4,64% för bindningstid 4 år, 4,60% för bindningstid 5 år, 4,64% för bindningstid 8 år och 4,71% för bindningstid 10 år.

Beslut om bindningstider fattas av styrelsen när lånet betalas ut.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 11 701 250 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Då föreningens slutliga anskaffningskostnad är känd och föreningens lån är sänkta har tidigare räntegaranti från exploatören avtalats bort.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	555 809
Summa kapitalkostnader	555 809
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	930 750
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	122 100
Summa avsättningar och avskrivningar	1 052 850
Försäkring	55 000
Vatten & Avlopp	175 000
Samfällighetsavgifter (vägar/parkeringar/sopor/vallabod/laddstolpar)	160 000
Redovisningstjänster	60 000
Styrelsearvoden	10 000
Övriga kostnader	40 000
Värme och el (debiteras separat)	0
Summa driftskostnader	500 000
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	2 108 659
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	63 066
Summa totalt efter år 15	2 171 725

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 589 kr/lägenhet för hyreshus och 9 287 kr för småhus i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för sotning tillkommer för lägenhetsinnehavare som har braskamin som tillval. Varje lägenhetsinnehavare betalar sotning separat.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Varje lägenhet kommer att ha eget abonnemang för hushållsel och värme.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan 1,00% på beräknat byggnadsvärde (93 075 000 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §47.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Debitering av el och värme sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	1 175 738
Summa intäkter	1 175 738

8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 175 738	1 196 473	1 218 102	1 240 661	1 264 186	1 385 772	1 595 612	1 890 148
Ränteintäkter	2 172	3 541	5 013	6 589	8 276	12 058	34 005	62 377
Summa intäkter	1 177 909	1 200 014	1 223 115	1 247 250	1 272 462	1 397 829	1 629 617	1 952 525
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	555 809	553 030	550 251	547 472	544 693	541 914	528 019	498 685
Avskrivning	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750	930 750
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	500 000	520 000	540 800	562 432	584 929	608 326	740 122	900 472
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	113 578
Summa kostnader	1 986 559	2 003 780	2 021 801	2 040 654	2 060 372	2 080 991	2 198 891	2 443 485
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	58 506	58 506	58 506	58 506	58 506	58 506	123 513	123 513
Avsättning förvaltningsfond	122 100	126 984	132 063	137 346	142 840	247 589	361 476	439 790
Ackumulerad avsättning till förvaltningsfond	122 100	249 084	381 147	518 493	661 333	908 922	2 363 830	4 400 013
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	63 594	68 478	73 557	78 840	84 333	189 083	237 962	316 277
Bokföringsmässigt resultat	-808 650	-803 766	-798 687	-793 404	-787 910	-683 161	-569 274	-490 960
Balanserat resultat bokföringen	-808 650	-1 612 416	-2 411 103	-3 204 507	-3 992 417	-4 675 578	-7 874 420	-10 491 987
Betalningsnetto	63 594	68 478	73 557	78 840	84 333	189 083	237 962	316 277
Ackumulerad kassa	108 594	177 072	250 629	329 468	413 802	602 884	1 700 254	3 118 872
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	11 701 250	11 642 744	11 584 238	11 525 731	11 467 225	11 408 719	11 116 188	10 498 622
Total BOA	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035
Årsavgift/kvm	578	588	599	610	621	681	784	929
Låneränta	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Sparränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	122 100	126 984	132 063	137 346	142 840	247 589	361 476	439 790
Beräknad inflationstakt	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 175 738	1 150 455	1 126 204	1 102 943	1 080 632	1 139 003	1 077 938	1 049 532
Ränteutgifter	2 172	3 405	4 820	6 336	7 958	11 594	32 697	59 978
Summa intäkter	1 177 909	1 153 860	1 131 024	1 109 279	1 088 589	1 150 597	1 110 635	1 109 510
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	555 809	531 760	508 738	486 701	465 606	445 414	356 711	276 902
Avskrivning	930 750	894 952	860 531	827 433	795 609	765 009	628 781	516 812
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	63 066
Summa kostnader	1 986 559	1 926 712	1 869 269	1 814 134	1 761 215	1 710 423	1 485 492	1 356 780
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	58 506	56 256	54 092	52 012	50 011	48 088	83 441	68 582
Avsättning förvaltningsfond	122 100	122 100	122 100	122 100	122 100	203 500	244 200	244 200
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	122 100	239 504	352 392	460 939	565 310	747 068	1 596 919	2 443 171
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	63 594	65 844	68 008	70 088	72 089	155 412	160 759	175 618
Bokföringsmässigt resultat	-808 650	-772 852	-738 431	-705 333	-673 509	-561 509	-384 581	-272 612
Balanserat resultat bokföringen	-808 650	-1 550 400	-2 229 200	-2 848 795	-3 412 735	-3 842 984	-5 319 676	-5 825 828
Betalningsnetto	63 594	65 844	68 008	70 088	72 089	155 412	160 759	175 618
Akkumulerad kassa	108 594	170 261	231 720	292 896	353 719	495 527	1 148 631	1 731 799
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	11 701 250	11 194 946	10 710 279	10 246 333	9 802 232	9 377 135	7 509 698	5 829 512
Total BOA	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035	2 035
Årsavgifter/kvm	578	565	553	542	531	560	530	516
Låneränta	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Sparränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	122 100	122 100	122 100	122 100	122 100	203 500	244 200	244 200
Beräknad inflationstakt	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	578	588	599	610	621	681	784	929
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	578	591	605	620	635	701	837	1 035
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	2%	3%	7%	11%
Beräknad inflationsnivå +2%	578	594	611	630	649	722	895	1 157
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	6%	14%	25%
Beräknad inflationsnivå +3%	578	597	618	640	664	744	958	1 295
Förändring avgifter %	0%	2%	3%	5%	7%	9%	22%	39%
Beräknad inflationsnivå -1%	578	585	592	600	608	661	736	836
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-10%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	635	645	656	666	678	737	839	980
Förändring avgifter %	10%	10%	10%	9%	9%	8%	7%	6%
Beräknad räntenivå +2%	693	702	712	723	734	793	893	1 032
Förändring avgifter %	20%	19%	19%	19%	18%	16%	14%	11%
Beräknad räntenivå +3%	750	760	769	780	790	849	948	1 084
Förändring avgifter %	30%	29%	29%	28%	27%	25%	21%	17%
Beräknad räntenivå -1%	520	531	542	553	565	625	729	877
Förändring avgifter %	-10%	-10%	-10%	-9%	-9%	-8%	-7%	-6%



Fasader hus 1. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	578	565	553	542	531	560	530	516
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	578	563	549	535	522	550	514	498
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-3%
Beräknad inflationsnivå +2%	578	560	544	529	514	540	500	483
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-2%	-3%	-4%	-6%	-6%
Beräknad inflationsnivå +3%	578	558	540	522	506	531	487	469
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-4%	-5%	-5%	-8%	-9%
Beräknad inflationsnivå -1%	578	568	558	549	540	571	547	537
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	2%	2%	3%	4%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	635	620	606	592	579	606	567	544
Förändring avgifter %	10%	10%	10%	9%	9%	8%	7%	6%
Beräknad räntenivå +2%	693	675	659	643	627	652	604	573
Förändring avgifter %	20%	19%	19%	19%	18%	16%	14%	11%
Beräknad räntenivå +3%	750	730	711	693	676	698	640	602
Förändring avgifter %	30%	29%	29%	28%	27%	25%	21%	17%
Beräknad räntenivå -1%	520	510	501	492	483	514	493	487
Förändring avgifter %	-10%	-10%	-10%	-9%	-9%	-8%	-7%	-6%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	578 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	246 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	457 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	60 kr
Amortering/kvm BOA/år	29 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	60 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	31 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	271-322 kr
Lån/kvm upplåten BOA	5 750 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	53 292 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	59 020 kr

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	1	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
1B	1	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
2A	2	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
2B	2	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
2C	2	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
2D	2	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
3A	3	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
3B	3	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
3C	3	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
3D	3	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
4A	4	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
4B	4	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
4C	4	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
4D	4	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
5A	5	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
5B	5	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
5C	5	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
5D	5	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
6A	6	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
6B	6	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
6C	6	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
6D	6	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
7A	7	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
7B	7	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
7C	7	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
7D	7	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
8A	8	1	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
8B	8	1	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
8C	8	2	79,5	4	3,91%	4 175 000	45 932	3 828
8D	8	2	54,5	3	2,68%	2 975 000	31 488	2 624
Summa			2035		100%	108 450 000	1 175 738	97 978

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering efter förbrukning (eget abonnemang för hushålls el och schablon för värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 271 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 79,5 kvm och 322 kr/kvm/år (120 kWh/kvm/år) för 54,5 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh samt 20A abonnemang. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 500 - 3 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Funäsdalen 2023-

Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen

Bengt Olsson

Göran Hellström

Hans Holmgren

Följande handlingar har undertecknats den 16 november 2023



Ekonomisk plan BRF Vy Funäsdalen.pdf

(888283 byte)
SHA-512: 557a950850be241d764a852f69bf85056b9f2
adba17c287a7998080ec07f20ab506a4ee120a10c3c50e
701546b72e3aedac384de9560730e128d7830eb12998a

Underskrifter

2023-11-16 09:46:02 (CET)



Bengt Olsson

bengt@bo-affarsjuridik.se 194103299477
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-16 08:57:16 (CET)



Göran Hellström

goran.hellstrom@hhrevision.se 194911078295
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-15 20:56:47 (CET)



Hans Åke Holmgren

hasse@byggnadssnickerier.com 197001288278
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF Vy Funäsdalen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
eca0df5249e10b311f9843faf45b51b0997f3188082138072cab31bd51118da226da1b1d71726f8fb566445d8a9808d11d426ff48496f3eb26157b077830e045



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen* organisationsnummer 769640-4040 digitalt daterad 2023-11-16 får härmed avge 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. Anskaffningskostnaden är den slutliga.

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.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2023

Digital signering

Claes Mörk

Jur.kand.

Anders Uby

Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2022-04-09

Registreringsbevis 2021-09-30

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning taxeringsvärde

Ritningar, situationsplan

Bygglov 2022-06-22

Slutbesked interimistiskt 2023-11-28

Utlåtande över slutbesiktning

Gemensamhetsanläggningsbeslut Lantmäteriet 2023-10-13

Samfällighetsavgifter budget

Entreprenadavtal Trångsviken bygg AB 2022-11-08

Ansökan om lagfart 2021-11-05

Köpekontrakt samt köpebrev 2021-11-03

Skuldebrev 2021-11-03

Transportköp 2021-11-03

Köpekontrakt samt köpebrev 2021-11-05

Skuldebrev 2021-11-05

Transportköp 2021-11-05

Ansökan om lagfart 2021-11-05

Avgift och insatsgarantiavtal 2021-11-04

Räntegarantiavtal 2021-11-04

Aktieöverlåtelseavtal 2021-11-04

Skalbolagsdeklaration 2021-11-04

Protokoll extra bolagsstämma 2021-11-05

Bankoffert Handelsbanken 2023-11-07

Försäkringsoffert Länsförsäkringar Jämtland 2023-11-09

Avfallstaxa Härjedalens kommun

VA-taxa Härjedalens kommun

Följande handlingar har undertecknats den 29 november 2023



Intyg ep BRF Vy Funäsdalen.pdf

(16232 byte)
SHA-512: 55e0bf240d15df3834741ca1229f70342cae1
25a452e03c11ce2943352f27c3d25326789ce052195686
db3cd85b54be4e9715a0a96c9ceb5e87b7b1902b7a38a

Underskrifter

2023-11-29 12:59:09 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se 194312271317
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-29 11:45:22 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg ep BRF Vy Funäsdalen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
72e6c08236ea37495ce9555928d826e07d1af13c434a8f063ce1b4895c941af96b397f83dec33bf77219fad620b44551e4725643925a7e232470323dbf08ce
0d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.