

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Renslingan, Härjedalens kommun, som registrerades 2022-09-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen består idag av 7 stugor. Bygglov har beviljats för byggnation av 3 nya stugor. Byggnationen beräknas vara klar i mitten av december. Föreningen kommer då bestå av totalt 10 stugor.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatt. Fastigheten har därefter genom överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolagets bokförda värde eller skattemässiga restvärde.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med överföringen till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta fusionsförlusten sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2023. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet avseende de 3 nya stugorna genomförs mellan bostadsrättsföreningen och Agaton Bygg och Fastighetsservice AB. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Upplåtelseavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från december 2023. Inflyttning sker så snart den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen 35:27
Adress	Renslingen 6 – 18, 846 72 Funäsdalen
Fastighetens areal	4 040 m ²
Boarea (ca)	373 m ²
Biarea (ca)	<u>62 m²</u>
Totalarea (ca)	435 m ²
Byggnadernas utformning	10 st fristående stugor.
Byggnadsår	7 befintliga 1-plans stugor med nybyggnadsår 1971. 3 nya stugor med färdigställande år 2023.
Gällande planbestämmelser	Byggnadsplan: Funäsdalen 35:5, 77:1. Datum 1971-11-01, Akt 23-TÄN-1331.
Taxeringsvärde	Fastigheten har ett taxeringsvärde på 6 054 000 kr varav 2 042 000 kr avser byggnadsvärde (Taxeringsår 2021). Nytt taxeringsvärde fastställs efter avslutad byggnation.
Typkod	Fastigheten har typkod 230 – småhusenhet, grupphusområde.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvar.
GA	Härjedalen Funäsdalen GA:172. Inom gemensamhetsanläggningen hanteras vägar, naturmark, parkering, snöröjning och utrymme för sophantering.
Samfällighetsförening	Röstberget Samfällighetsförening ansvarar hanteringen av gemensamhetsanläggningen. Föreningen kommer betala en årlig avgift till samfällighetsföreningen.

Gemensamma anordningar och installationer

Parkering	2 st parkeringsplatser finns att tillgå till respektive stuga.
Utemiljö	Gemensamma grönytor runt husen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Befintliga: källare på 1 hus, torpargrund på övriga. Nya: platta på mark.
Stomme	Befintliga: trä. Nya: trä.
Fasader	Befintliga: timmerpanel. Nya: liggande träpanel.
Tak	Befintliga: betongpannor Nya: betongpannor.
Fönster	Befintliga: 3-glas isolerfönster Nya: 3-glas isolerfönster.
Balkong/uteplats	Befintliga: stugorna har en uteplats intill entrén. Nya: uteplats.
Uppvärmningssystem	Befintliga: direktverkande el. Nya: direktverkande el.
Ventilation	Befintliga: självdrag med frånluftsfläkt i våtrummen. Nya: självdrag med mekanisk frånluftsfläkt i kök samt Våtrum.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabel-TV & Bredband	Stugorna är anslutna med fiber via Bahnhof.

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga stugor

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Plastmatta	Målat/Målat
Kök	Plastmatta	Målat
Badrum/Toalett	Våtrumsmatta	Våtrumsmatta
Utrustning i kök	Köksskåp med målade luckor, diskbänk, bänkskiva i trä och kakel som stänkskydd. Spis samt flätkåpa samt kombinerad kyl/frys.	
Utrustning i badrum	Wc, tvättställ, spegelskåp och duschdraperi.	

Kortfattad rumsbeskrivning nybyggda stugor

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum/Entré	Trägolv/klinker	Målat/målat
Kök	Trägolv	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köksskåp med målade luckor och bänkskiva av sten och kakel som stänkskydd. Inbyggd häll och ugn samt fläktkåpa. Kyl/frys och diskmaskin.	
Utrustning i badrum	Wc, handfatskommod samt spegel, duschvägg i glas och bastu.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning (uppgifterna är preliminära och kan komma att förändras).

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Renslingan uppgår till en summa om 24 490 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 125 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnader fastighetsförvärv	(kr)
Köpeskilling	24 723 365 kr
Fond	125 000 kr
Lagfartskostnad*	91 635 kr
Totalt	24 490 000 kr

*Baserad på ett taxeringsvärde om 6 054 000 kr.

4. Finansieringsplan

Föreningen är obelånad och finansieringen sker via insatser enligt följande.

Finansieringsplan	(kr)
Insatser	24 490 000 kr
Totalt	24 490 000 kr

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 313 kr/kvm (BOA+BIA) och år, se nedanstående tabell.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsarea.

Kommunal fastighetsavgift utgår för de 7 befintliga stugorna. För de 3 nybyggda stugorna utgår ingen fastighetsavgift år 1 – 15.

Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Löpande underhåll	6 000 kr	14 kr
Ekonomisk förvaltning	23 000 kr	53 kr
Styrelse och revisor	16 000 kr	37 kr
Försäkring	24 000 kr	55 kr
Vatten/avlopp	57 000 kr	131 kr
Bredband	10 000 kr	23 kr
Summa	136 000 kr	313 kr
Samfällighetsförening*	38 000 kr	87 kr
Kommunal Fastighetsavgift	45 405 kr	104 kr
Yttre fond	16 000 kr	37 kr
Totalt	235 405 kr	541 kr

*I samfällighetsföreningen ingår kostnader för sophantering, vägar, snöröjning och övrig skötsel av parkering och naturmark.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal.

Intäkter	(kr)
Årsavgifter	235 405 kr
Totalt	235 405 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Lgh-nr	Antal rum	Typ	Area Ca* (m ²)	Biarea Ca** (m ²)	Total area ca (m ²)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
6	3	rok	37,0	48,1	85,1	15,11%	2 200 000	35 573	2 964
8	3	rok	33,4	2,3	35,7	8,55%	1 990 000	20 132	1 678
10	3	rok	33,4	2,3	35,7	8,55%	1 990 000	20 132	1 678
12	3	rok	37,0	2,4	39,4	9,46%	1 990 000	22 259	1 855
14	3	rok	33,4	2,3	35,7	8,55%	1 990 000	20 132	1 678
16	3	rok	33,4	2,3	35,7	8,55%	1 990 000	20 132	1 678
18	3	rok	33,4	2,3	35,7	8,55%	1 990 000	20 132	1 678
20	3	rok	44,0	0,0	44,0	10,89%	3 450 000	25 638	2 137
22	3	rok	44,0	0,0	44,0	10,89%	3 450 000	25 638	2 137
24	3	rok	44,0	0,0	44,0	10,89%	3 450 000	25 638	2 137
Totalt lgh			373,0	62,0	435,0	100,00%	24 490 000	235 405	19 617

*Stugorna 6 – 18 är befintliga där arean är inhämtad enligt uppmätning utförd 2023-04-23. Stugorna 20, 22 och 24 blir nybyggda och där är arean inhämtad från arkitektens ritning.

**Biarean avser förråd i direkt anslutning till stugan. För biarean betalas halva årsavgiften. För stuga 6 ingår en källare i biarean om ca 45 kvm.

8. Kostnader utöver årsavgift

Varje medlem behöver teckna avtal för hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt abonnemang för hushållsel och uppvärmning. Då stugorna i största mån avser fritidsboende kan förbrukningen och medlemmens kostnad för el och uppvärmning variera i stort beroende på nyttjandegrad och årstid.

Det kommer även förekomma variation i förbrukning för värmen mellan de befintliga stugorna och de nybyggda då de nybyggda har betydligt bättre energivärde.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt area (BIA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde BTA*	46 676 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	56 299 kr
3. Lån per kvm	0 kr
4. Årsavgift	541 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	313 kr
7. Hyresintäkter	0 kr
8. Kassaflöde	37 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	312 kr

*Beräknat på BOA + BIA multiplicerat med 1,2.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	235 405	240 113	244 915	249 814	254 810	259 906	286 957	316 824
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	235 405	240 113	244 915	249 814	254 810	259 906	286 957	316 824
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	136 000	138 720	141 494	144 324	147 211	150 155	165 783	183 038
Samfällighet	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322	51 143
Kommunal Fastighetsavgift	45 405	46 313	47 239	48 184	49 148	50 131	55 348	80 819
Summa	219 405	223 793	228 269	232 834	237 491	242 241	267 453	315 000
Ingående kassa	125 000							
Avsättning till fond	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504	1 824
Likviditet	141 000	157 320	173 966	190 946	208 265	225 930	319 699	403 519
Resultatprognos								
Rörelseintäkter	235 405	240 113	244 915	249 814	254 810	259 906	286 957	316 824
Rörelsekostnader	219 405	223 793	228 269	232 834	237 491	242 241	267 453	315 000
Avskrivningar*	81 873	81 873	81 873	81 873	81 873	81 873	81 873	81 873
Resultat	-65 873	-65 553	-65 227	-64 894	-64 555	-64 208	-62 370	-80 050

*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 541 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om kostnaderna för VA skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om kostnaderna för fastighetsskötsel skulle höjas med 25 %.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	541 kr	0,00%
VA +25%	33 kr	6,05%
Samfällighetsförening +25%	22 kr	4,04%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 respektive 4 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	541	557	574	591	609	627	727	843
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	541	557	574	591	609	627	727	843

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	541	563	585	609	633	658	771	893
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	541	563	585	609	633	658	771	893

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för de nybyggda lägenheterna är cirka-uppgifter baserade på ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel. Medlemmen debiteras separat för sin förbrukning av hushållsel samt för uppvärmning via egna mätare.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre och yttre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Bostadsrättshavaren svarar för det yttre och inre underhållet av sin stuga. Det gäller således ansvar för tak, fasad, fönster, dörrar, grund inkl dränering etc. I stadgarna är det angivet mer ingående vilket ansvar som åligger bostadsrättshavaren

Ort och datum enligt digital signering.

/ Adam Törnqvist /

/ Robert Bertilsson /

/ Viktor Bertilsson /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan Brf Renslingen rev

Antal sidor: 14
Verifikationsdatum: Dec 18 2023 04:26PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 658015B4490DE
DEC 18 2023 04:26PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Dec 18 2023 10:50AM

Robert Bertilsson (Esignatur)

robert@modulbyggen.com

Robert Bertilsson

Signerad: Dec 18 2023 01:03PM

Adam Törnqvist (Esignatur)

adam.tornqvist@gmail.com

Signerad: Dec 18 2023 04:26PM

Viktor Bertilsson (Esignatur)

bertilsson.viktor@gmail.com

Signerad: Dec 18 2023 01:03PM

Registrerade händelser

Dec 18 2023 10:50AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Dec 18 2023 04:25PM	Adam Törnqvist granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2209462/658015e72ec72	IP ADDRESS 90.235.67.224
Dec 18 2023 04:26PM	Adam Törnqvist signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i>	IP-ADDRESS 90.235.67.224
Dec 18 2023 01:02PM	Robert Bertilsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2209466/658015e92a93b	IP ADDRESS 195.67.112.106
Dec 18 2023 01:03PM	Robert Bertilsson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.7575 Long 18.7128</i>	IP-ADDRESS 195.67.112.106
Dec 18 2023 01:02PM	Viktor Bertilsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2209467/658015eb26f8c	IP ADDRESS 195.67.112.106
Dec 18 2023 01:03PM	Viktor Bertilsson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.7575 Long 18.7128</i>	IP-ADDRESS 195.67.112.106
Dec 18 2023 01:03PM	Dokumentet har signerats	