

Ekonomisk plan

För Brf. Funäs Fjällby 1



Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring och konsumentskydd.....	6
4. Beräknad anskaffningskostnad.....	6
5. Finansieringsplan.....	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	8
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10

1. Allmänt

Bostadsrättsförening Funäs Fjällby 1 med org.nr. 769640-6565 som registrerades 2021-12-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall 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 7:87, Härjedalens kommun. Den införskaffas genom förvärv av Funäs Fjällby 1 AB, org.nr. 559345-6980 innehållande fastigheten. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 68 435 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 49 965 000kr. I enlighet med bostadsrättslagen 4 kap 2 § kommer slutlig kostnad för föreningen att fastställas på extrastämma, dock högst som ovan.

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 (Aug 2022) för planens upprättande kända förhållanden. Bygglov är beviljat med byggstart Maj 2022. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsföreningen).

Totalentreprenad kontrakt är tecknat till fast pris utan index. Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske från 4. kv. 2022 till 2.a kv. 2023.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 7:87
Adress	Smebackenslingan 51A-F, 53A-D, 55A-H, 846 73 Funäsdalen
Kommun	Härjedalens kommun
Total tomtareal	2 067 kvm
BOA	1 260 kvm, uppmätt på ritning
Byggnad	3st byggnader med totalt 18st lägenheter
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 15 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 2 047 000 kr
Planförhållande	Detaljplan för Kåvans Fjällby, Laga kraft 2011-05-25. Akt 2361-P11/25

Gemensamma anläggningar

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 18st parkeringsplatser.

Nyttjanderätt/servitut

Last

Avtalsservitut elledning, fiberoptisk kabel kommer att upprättas.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut förutom ovan listade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	2
Grundläggning	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Stomme	Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar	Platsbyggda
Bjälklag	Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med spontlucka och papp/plåt som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Frånluftvärmepump
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Kör -och gångytor grusas, övriga ytor som ingår i upplåtelsen planeras och sås.

Kortfattad rumsbeskrivning enligt standard

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Entré			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målat	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Mörkgrå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsmöbel	Vit	Med ljusramp
	Tvättmaskin	Vit	
	Handdukstork	Krom	Elektrisk
	WC-stol	Vit	Golvstående
	Tvättställ		Vägghängt m. en greppsblandare
	Dusch set		Med duschanordning
	Toalettpappershållare		
	Golvvärme		Vattenburen

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Kök			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Kakel	Vit	Över bänkar
	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		
	Luckor	Grå	
	Bänkskiva	Ljus	Laminat
	Kyl/frys		Rostfri
	Spis		Rostfri
	Spisfläkt		Rostfri
	Diskmaskin		Rostfri
	Mikro		Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.
	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit	
Fondvägg	Panel	Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Beräknad anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet/aktier/andelar	22 520 000
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	455 000
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning samt anslutningsavgifter.	45 460 000
Anskaffningskostnad	68 435 000
Likviditetsreserv	75 000
Summa att finansiera	68 510 000

5. Finansieringsplan

Lån år 1	11 000 000
Insatser	57 510 000
Summa finansiering	68 510 000

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Kostnad för hushållsel och värme tillkommer med ca. 900 kr i månaden och hemförsäkring med ca 600kr per år.

Årliga kostnader	
Ränta*	363 000 kr
Amortering**	110 000 kr
Avsättning /Avskrivning***	63 000 kr
Driftkostnader	
Ekonomisk förvaltning	19 000 kr
Arvoden för revisor	12 000 kr
Fastighetsskötsel	25 000 kr
VA	76 000 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	76 000 kr
Reparation	10 000 kr
Försäkring	26 000 kr
Parkering	27 000 kr
TV	5 000 kr
Fastighetsel	<u>10 000 kr</u>
Summa driftkostnader	286 000 kr
Summa årliga kostnader	822 000 kr

* Angiven ränta är utifrån indikerad bankränta vid planens upprättande. Bindningstiden är föreslagen till 1år, 3år & 5år till en genomsnittlig ränta på ca. 3,6% år 1. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan alternativa placeringstider bli aktuella.

** Föreningens lån amorteras med 1%.

*** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av ordinarie styrelse antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.
Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. I planens prognos är avskrivning beräknad enl. K2 med 1% på byggnadsvärdet, slutlig fördelning fastställs av styrelsen vid föreningens första bokslut. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

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. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	822 000 kr
Summa intäkter	822 000 kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1	Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde	54 313 kr
Insats	45 643 kr
Belåning	8 730 kr
Driftkostnader	227 kr
Årsavgift	652 kr
Avsättning	50 kr
Avskrivning	524 kr
Kassaflöde efter amortering	50 kr
Kassa	60 kr

9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNO/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Räntor	-396 000	-413 820	-431 200	-448 140	-464 640	-480 700	-495 000	-467 500
Amortering	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Driftskostnader	-286 000	-291 148	-296 389	-301 724	-307 155	-312 683	-341 856	-373 751
Avsättning underhåll	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000	-100 000
Årsavgift	855 000	877 968	900 589	922 864	944 795	966 383	1 009 856	1 051 251
Ackumulerat kassaflöde	63 000	126 000	189 000	252 000	315 000	378 000	693 000	1 193 000
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyror lokaler, pakering mm								
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	855 000	877 968	900 589	922 864	944 795	966 383	1 009 856	1 051 251
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	-396 000	-413 820	-431 200	-448 140	-464 640	-480 700	-495 000	-467 500
Avskrivningar	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000
Driftkostnader	-286 000	-291 148	-296 389	-301 724	-307 155	-312 683	-341 856	-373 751
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-36 036
Summa kostnader	-1 122 000	-1 144 968	-1 167 589	-1 189 864	-1 211 795	-1 233 383	-1 276 856	-1 317 287
Resultat	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-267 000	-266 036
Balanserat underskott	-267 000	-534 000	-801 000	-1 068 000	-1 335 000	-1 602 000	-2 670 000	-4 123 036
Ränteantagande	3,60%	3,80%	4,00%	4,20%	4,40%	4,60%	5,00%	5,00%
Inflationsantagande	2%							
Bostadsrättsyta, m2	1 260							
Föreningslån	11 000 000	10 890 000	10 780 000	10 670 000	10 560 000	10 450 000	9 900 000	9 350 000
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	679	697	715	732	750	767	801	834
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	890	909	927	944	962	979	1 013	1 045
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflations- och räntenivå								
årsavgift enligt ovanstående prognos	855 000	877 968	900 589	922 864	944 795	966 383	1 009 856	1 051 251
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå +1%	965 000	965 088	1 008 389	1 029 564	1 050 395	1 070 883	1 108 856	1 144 751
Dagens räntenivå +2%	1 075 000	1 095 768	1 116 189	1 136 264	1 155 995	1 175 383	1 207 856	1 238 251
Dagens räntenivå +3%	1 185 000	1 182 888	1 180 869	1 178 944	1 177 115	1 175 383	1 168 256	1 200 851
Dagens räntenivå - 1%	745 000	769 068	792 789	816 164	839 195	861 883	910 856	957 751
Dagens räntenivå - 2%	635 000	660 168	684 989	709 464	733 595	757 383	811 856	864 251
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1%	864 772	887 884	910 652	933 076	955 159	976 903	1 021 192	1 064 516
Dagens inflationsnivå +2%	868 262	891 426	914 245	936 723	958 861	980 659	1 025 241	1 069 254
Dagens inflationsnivå +3%	871 752	894 967	917 839	940 370	962 562	984 416	1 029 289	1 073 991
Dagens inflationsnivå -1%	857 792	880 801	903 464	925 781	947 756	969 389	1 013 095	1 055 041
Dagens inflationsnivå -2%	854 302	877 260	899 870	922 134	944 054	965 632	1 009 046	1 050 303

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BOA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	70	4		1	5,56%	3 295 000	47 500	3 958
1:12	70	4		1	5,56%	3 095 000	47 500	3 958
1:21	70	4	1		5,56%	3 395 000	47 500	3 958
1:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
2:11	70	4		1	5,56%	3 095 000	47 500	3 958
2:12	70	4		1	5,56%	2 995 000	47 500	3 958
2:13	70	4		1	5,56%	2 995 000	47 500	3 958
2:14	70	4		1	5,56%	3 295 000	47 500	3 958
2:21	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
2:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
2:23	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
2:24	70	4	1		5,56%	3 395 000	47 500	3 958
3:11	70	4		1	5,56%	3 295 000	47 500	3 958
3:12	70	4		1	5,56%	2 995 000	47 500	3 958
3:13	70	4		1	5,56%	3 095 000	47 500	3 958
3:21	70	4	1		5,56%	3 395 000	47 500	3 958
3:22	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
3:23	70	4	1		5,56%	3 195 000	47 500	3 958
18	1260		9	9	100%	57 510 000	855 000	71 250

Östersund 2022-08-24

Bostadsrättsförening Funäs Fjällby 1



Christer Larsson



Martin Jonsson



Michael Adamsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Funäs Fjällby 1*, organisationsnummer 769640-6565 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. 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.

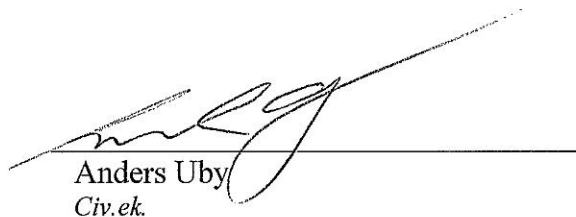
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2022-08-24



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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 2022-03-24
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Ritningar, situationsplan
Bankoffert Handelsbanken 2022-08-16
Bygglov startbesked 2022-04-27
Entreprenadavtal BoNorr AB 2022-04-21
Överlåtelse av entreprenadavtal Funäs Fjällby 1 AB 2022-04-26
Köpebrev 2022-04-20
Transportköp 2022-04-27
Aktieöverlåtelseavtal 2022-04-22
Revers 2022-04-22