

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALET 1
Härjedalens kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-3
C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt prognos	3-5
E. Känslighetsanalys	5
F. Särskilda förhållanden	6

Som bilagor medföljer:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Feb 2014

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skalet 1 som har sitt säte i Stockholms Län, Ekerö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2010-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse av bostadsrätterna skedde under 2011, efter att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Byggnadslov för bostäder erhöles i maj 2010. Inflyttning i lägenheterna skedde i december 2010.

Denna uppdatering av den ekonomiska planen har sin grund i föreningens förvärv av fastigheten Vemdalens Kyrkby 69:24 på vilken det kommer att uppföras 2 st hus som i princip är identiska med föreningens befintliga hus. Bygglov för dessa hus erhöles 2013-06-28. Inflyttning beräknas ske under kvartal 4 år 2014.

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 erlagd/avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari år 2014.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Vemdalens Kyrkby 69:23, 69:25, 69:26 och 69:24 (nyförlägg), i Härjedalens kommun, äganderätt.
Adress:	Vemdalens Kyrkby 69:23, 84092 VEMDALEN
Tomternas areal:	1 254 m ² + 1 235 m ² + 1 140 m ² + 1 661 m ² = 5 290 m ²
Bostadsarea totalt:	840 m ²
Byggnadernas utformning samt byggnadsår:	6 st friliggande byggnader med en lägenhet i varje som uppfördes under 2010 samt 2 st friliggande byggnader med en lägenhet i varje som kommer att uppföras under 2014.

Gemensamma anordningar

Gemensamma sopkärl utanför byggnaderna.
Vattenförbrukning, avser endast kallvatten

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar på tomtmark

Div planteringar

Parkering

16 st biluppställningsplatser på fastigheterna. Varje lägenhet har 2 parkeringsplatser disponibla.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna lastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 1

Grundläggning: Platta ovan dränerande material

Yttervägg: Liggande panel

Bjälklag: Trä

Fönster: 3-glas, isolerglas

Yttertak: Plåt med underliggande papp/membran

Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad plåt

Uppvärmningssystem: Frånluftvärmepump, en per lägenhet. Vattenburen golvvärme

Ventilation: Frånluftvärmepump

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entréutrymme	Klinker	Gips	Furupanel	Fullt utrustat
Hygienrum	Klinker	Kakel	Furupanel	WC/Dusch/Bastu
Övriga rum	Trä eller laminat	Gips	Furupanel	Garderob etc

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsplan kommer att upprättas under 2014. Styrelsen bedömer att det inte föreligger något underhållsbehov av betydelse för närvarande. Byggnaderna uppförda för ett par år sedan och underhållna sedan dess. De nyuppförda byggnaderna i år är slutbesiktigade och anmärkningar åtgärdade.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade hos Länsförsäkringar. Byggförsäkring tecknad för de ursprungliga lägenheterna varför väsentliga skador täcks inom 10 år från slutbesiktning för dessa. Byggförsäkring är tecknad även för de 2 nya lägenheterna.

C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv

Ursprunglig anskaffningskostnad, kr

Köpeskilling	10 800 000
Lagfart	162 000
Pantbrev*	0
Dispositionstionsfond	0
Föreningsbildning	80 000
Summa anskaffningskostnad	11 042 000

Anskaffningskostnad utökning, kr

Köpeskilling	4 397 100
Lagfart	12 900
Pantbrev*	0
Dispositionstionsfond	0
Föreningsbildning	50 000
Summa anskaffningskostnad	4 460 000
Total anskaffningskostnad	15 502 000

*Pantbrev om 5,0 msek finns uttaget

Fastigheterna är taxerade efter kod 221. Taxeringsvärdet för 2012 framgår av nedanstående tabell:

Fastighet	Taxeringsår	Taxeringsvärde mark	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt
Vemdalens Kyrkby 69:24	2012	559 000 kr	0 kr	559 000 kr
Vemdalens Kyrkby 69:23	2012	607 000 kr	2 084 000 kr	2 691 000 kr
Vemdalens Kyrkby 69:26	2012	591 000 kr	2 148 000 kr	2 739 000 kr
Vemdalens Kyrkby 69:25	2012	604 000 kr	2 084 000 kr	2 688 000 kr
Summa		2 361 000 kr	6 316 000 kr	8 677 000 kr

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos för perioden 2011 tom 2021

Kapitalkostnader

Lån		Ränta	Årskostnad
Fastighetslån 1	2 600 000	3,0%	78 000
Fastighetslån 2	860 000	3,0%	25 800
Summa	3 460 000		103 800

Lånen är amorteringsfria.

Säkerhet för lån

Till säkerhet för ovanstående lån lämnar föreningen pantbrev om motsvarande belopp.

Insatser	12 042 000
Summa finansiering	15 502 000

Föreningens budget för perioden 2014 tom 2024 helårsbasis

INKOMSTER	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Bostäder årsavgift	226 800	231 336	249 843	254 840	259 937	265 135	292 731
Summa	226 800	231 336	249 843	254 840	259 937	265 135	292 731
UTGIFTER							
Fasta							
Ränta fastighetslån ¹	-103 800	-110 720	-117 640	-121 100	-121 100	-121 100	-120 620
Amortering ²	0	0	0	0	0	-8 000	-12 000
Fondavsättning	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Summa fasta utgifter	-110 800	-117 720	-124 640	-128 100	-128 100	-136 100	-139 620
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER³							
Drift och skötsel							
Fastighetsskötsel	-6 667	-6 800	-6 936	-7 075	-7 216	-7 361	-8 127
El, fastighetsgemens. utrymmen	0	0	0	0	0	0	0
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avlopp	-13 333	-13 600	-13 872	-14 149	-14 432	-14 721	-16 253
Sophämtning/renhållning	-26 667	-27 200	-27 744	-28 299	-28 865	-29 442	-32 507
Övrigt underhåll	-13 333	-13 600	-13 872	-14 149	-14 432	-19 721	-20 115
S:a drift och underh.	-60 000	-61 200	-62 424	-63 672	-64 946	-71 245	-77 002
Övriga förvaltningskostnader							
Fastighetsförsäkringar	-13 333	-13 600	-13 872	-14 149	-14 432	-14 721	-16 253
Arvode ek-/adm.	-13 333	-13 600	-13 872	-14 149	-14 432	-14 721	-16 253
Fast.skatt	0	0	-21 222	-21 646	-22 079	-22 521	-24 865
S:a övriga förv.kostn	-26 667	-27 200	-48 966	-49 945	-50 944	-51 963	-57 371
S:A DRIFT- UNDERH.	-86 667	-88 400	-111 390	-113 618	-115 890	-123 208	-134 373
Övriga kostnader							
Föreningsavgifter	-2 500	-2 550	-2 601	-2 653	-2 706	-2 760	-3 047
Bankkostnader	-2 500	-2 550	-2 601	-2 653	-2 706	-2 760	-3 047
Summa övriga kostn.	-5 000	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-6 095
Summa utgifter	-202 467	-211 220	-241 232	-247 024	-249 402	-264 828	-280 088
Resultat	24 333	20 116	8 611	7 816	10 534	307	12 642
Ack resultat	24 333	44 449	53 060	60 876	71 410	71 717	84 360

¹ Räntan på föreningens banklån är uppjusterade med 0,2 % per år från och med 2015 och ytterligare 0,1 % per år från och med 2017. Detta för att ta hänsyn till förväntade räntehöjningar.

² Föreningen kommer att göra avskrivningar i paritet med amorteringarna vilket kommer att belasta resultaträkningen.

³ Föreningens kostnader är uppräknade med 2,0 % per år för att ta hänsyn till förväntade kostnadsökningar över tid.

Arsavgifternas beräkning

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avgifterna utgör sk kallhyra och varje lägenhet bekostar själv hushållsel, värme, varmvatten och tv-licens.

Avsättning för underhåll

Föreningen gör fondavsättningar om 7 000 kr per år.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Våningsplan	Upplåtelseform	Användningssätt	Storlek m2	Lgh beskrivning	Insats kr	Årsavgift kr	Andelstal
1	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
2	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
3	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
4	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
5	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
6	bv	B	B	105	4rok,2wc	1 407 000	28 350	0,1250
7	bv	B	B	105	3rok,2wc	1 800 000	28 350	0,1250
8	bv	B	B	105	3rok,2wc	1 800 000	28 350	0,1250
Summa				840		12 042 000	226 800	1,0000

E. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan anges föreningens årsavgifter, kronor per kvadratmeter, baserat på ett urval av olika antaganden avseende räntor och inflationstakt (uppräknings).

Förevarande plan bygger på antaganden om en räntenivå på i genomsnitt 3,0 % och en inflationstakt om 2% årligen.

Rad 1	Räntenivåer enligt plan (3,0% antagen rta, 2% inflation)					
Rad 2	Genomsnittlig räntesats 4,5%, 2% inflation					
Rad 3	Inflation 3,0% per år, räntesnitt 3,0%					

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rad 1	270	275	281	287	292	298
Rad 2	332	338	345	352	359	366
Rad 3	270	278	286	295	304	313

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rad 1	304	310	316	323	329	336
Rad 2	374	381	389	397	404	413
Rad 3	322	332	342	352	363	374

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

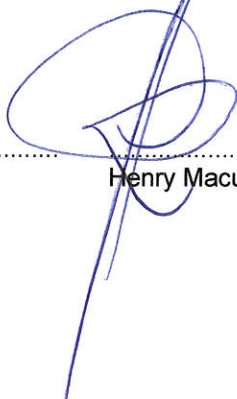
Sthlm 2014-06-27.

Ort och datum

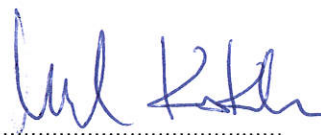
Brf Skalet 1



Håkan Ricknäs



Henry Macura



Lena Karlsson

Mikael Koskela.