

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RANCHEN 2
Malungs kommun
Organisationsnummer 769617-6655**



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	2
B: Beskrivning av fastigheten	2-3
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
D: Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E: Beräkning av föreningens årliga intäkter,nyckeltal och ekonomisk prognos	5
F: Särskilda förhållanden	6
G: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	7

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ranchen 2, Malungs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-10-30 med organisationsnummer 769617-6655 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under maj 2008 beräknas samtliga aktier i Rangen 1 Fastighets AB kunna förvärfvas av bostadsrättsföreningen Ranchen 2. Säljare av aktierna är Transtrands Kronopark Fastighets AB med organisationsnummer 556632-3290. Därigenom blir föreningen ägare till fastigheten Transtrands Kronopark 1:107. I föreliggande ekonomisk plan budgeteras likvidationskostnader för Rangen 1 Fastighets AB.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp.

Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Fastigheten bebyggdes ursprungligen 1984-85. Fastigheten innehåller sammanlagt 26 hus, varav 16 parhus och tio enfamiljshus eller sammanlagt 42 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart denna ekonomiska plan blivit registrerad och när föreningen fått lagfart på fastigheten.

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 på överenskommen köpeskillning av aktierna i Rangen 1 Fastighets AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2008.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Transtrands Kronopark 1:107 Malungs kommun
Tomtens area:	19 956 m ²
Parhus:	16 stycken á 26+26 m ² BOA
Enfamiljshus:	Tio stycken á 68 m ² BOA
Boarea, bostäder:	1 512 m ² BOA

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning:	Torpargrund
Ytterväggar:	Träregelstomme
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Betongtegel
Fasader:	Träpanel
Innerväggar:	Träregelväggar
Fönster:	Träbågar, tvåglas
Dörrar:	Släta, målade
Ytbeläggning:	Trägolvet och plastmattor. Skivor i innertak
Installationer:	Kommunens nät för el, enskilt va gemensamt i området
Uppvärmning:	Direktel, vv-beredare, medlemmen förutsätts stå för dessa kostnader
Lägenheter:	Kök: Inredning från nybyggnadstillfället. Dusch: Plastmatta på golv och väggar. Wc, tvättställ och duschutrymme, vid upplåtelsen av bostadsrätterna skall samtliga hygienutrymnen vara nyrenoverade. Därvid kommer krav vad avser täthet mm i våtutrymnen att uppfyllas

C: KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Förvärvskostnad, aktierna i Rangén 1 Fastighets AB	37 420 000 kr
Lagfartskostnader 1,5 % på taxeringsvärdet, avrundat	244 000 kr
Likvidationskostnad	15 000 kr
Föreningsbildningskostnader och oförutsett	71 000 kr
Summa, slutlig kostnad för förvärvet	37 750 000 kr

Tre pantbrev till ett sammanlagt belopp om 15 400 000 kr finns intecknade.
Taxeringsvärdet uppgår 2006 till 16 210 000 kronor.

Fullvärdesförsäkring för fastigheten skall tecknas vid förvärvet.

D: FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Finansieringsplan:**

Insatser	37 750 000 kr
Summa	37 750 000 kr
Avsättningar:	
Föreningens yttre fastighetsunderhåll enligt stadgar	115 000 kr

Driftskostnader mm:

Löpande underhåll	50 000 kr	
Tömning av sopor	35 000 kr	
Snöröjning, städning, renhållning mm	40 000 kr	
Vatten och avlopp	90 000 kr	
Samfälligheten	25 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	
Försäkringar	25 000 kr	
Kabel-TV från hotellet	30 000 kr	
Övrigt, avrundning	50 000 kr	375 000 kr

Fastighetsavgift, avrundad: 165 000 kr

Summa årliga kostnader 655 000 kr

E: BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, NYCKELTAL, SAMT EKONOMISK PROGNOIS

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som enligt stadgarna skall fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Summa årliga intäkter **655 000 kr**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsnummer, area, insatser, andelstal och årsavgifter år 1.

Nr	Area m ²	Andelstal	S:a andelstal	Insats kr	Årsavgift kr
1-32	832	1,8110 %	57,952 %	683 652	11 868
33-42	680	4,2048 %	42,048 %	1 587 312	27 552
Summa	1 512		100 %	37 749 984	655 296

Årsavgifterna har anpassats så de är jämnt delbara med tolv.

Nyckeltal (första året):

Anskaffningskostnad, kr per m ²	25 079
Insats, kr per m ²	25 079
Driftskostnader exkl. uppvärmning, kr per m ²	248
Årsavgift, kr per m ²	443

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

Ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
2 % inflation	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Avsättningar	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Drift- och underhålls-kostnad	375 000	382 500	390 150	397 953	405 912	414 030	457 123
Fast skatt	165 000	168 300	171 666	175 099	178 601	182 173	201 134
Summa kostnader	655 000	665 800	676 816	688 052	699 513	711 204	773 257
Avgifter	655 000	665 800	676 816	688 052	699 513	711 204	773 257
Behövlig förändring / år		1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
3 % inflation	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Avsättningar	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Drift- och underhålls-kostnad	375 000	386 250	397 838	409 773	422 066	434 728	503 969
Fast skatt	165 000	169 950	175 049	180 300	185 709	191 280	221 746
Summa kostnader	655 000	671 200	687 886	705 073	722 775	741 008	840 715
Avgifter	655 000	671 200	687 886	705 073	722 775	741 008	840 715
Behövlig förändring / år		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	

F: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

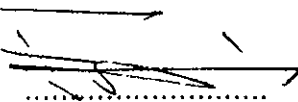
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - 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. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt betala förbrukad el.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stöten 2009-03-20

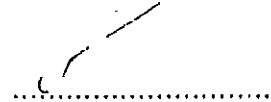
För BRF Ranchen 2



Johnny Sundal



Fredrik Larsson



Per Torné

G: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ny ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ranchen 2 (organisationsnummer 769617-6655) daterad av styrelsen den 2009-03-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Lägenheterna som omfattas av planen ligger på en fastighet och en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.


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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

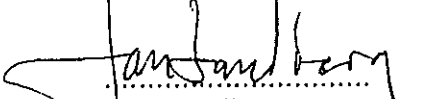
Vid granskningen har följande övriga handlingar varit tillgängliga;

Stadgar.
Registreringsbevis.
Fastighetsregisterutdrag.

Gävle 2009-03-23


.....
Jan Pettersson

Gävle 2009-03-23


.....
Jan Sandberg

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