

2011052502114

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gunnilhöjden**

Den ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningen
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg.

**Registrerades av Bolagsverket 2011-05-25**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gunnilhöjden med reg.nr 769622-7706 har säte i Åre, Östersunds kommun som registrerades 2011-20-23

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Uppförandet av 25 lägenheter i 5st huskroppar sker på fastigheterna Åre-Berge 2: 197 2:196, 2:195, 2:194, 2:193, med påbörjande hösten 2011 och inflyttning mars 2012.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under hästen 2011

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 kostnader för förvärv på avtal köpeskilling samt beräkning av förenings årliga driftkostnader samt intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande. Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

För entreprenaden har tecknats erforderliga försäkringar.

Färsigställande och Byggförsäkring har tecknats av GAR-BO Försäkring AB.

Föreningens fastigheter försäkras genom Länsförsäkringar.

2011052502115

2011052502116

**B Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Åre-Berg 2:, 197, 196, 195, 195 , 193
Fastighetsareal:	3.479 kvm
Lägenhetsarea :	1600
Antal lägenheter:	25
Förråd	25

**Gemensamma anläggningar:**

Kabel-TV nät .  
 Ledningar för vatten, spill och dagvattenledningar  
 Sophantering.  
 Medlem gemensamhetsanläggning GA 19. GA20.

**Gemensamma utrymmen/ anläggningar**

P-platser med eluttag  
 Gång och körytor  
 Lägenhetsförråd

**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Grundläggning**

Husen grundlägges på betongplatta med underliggande isolering.

Sluttningsplan, prefab betong , isolering, reglar av trä, gips skivor

**Stomme:**

Prefabricerad trästomme med ytterväggar av träpanel

Lägenhetsskiljande bjälklag av trä.

Fönster av trä, 3-glas fasta och öppningsbara

Innertakshöjd i lgh 2,4 m

Yttertak av betongtaktegel

Uppvärmning / Ventilation

Bostäderna uppvärms hjälp av frånluftvärmepump med vattenburet golvvärme i sluttningsplan samt vattenburna radiatorer i entréplan och överplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Golv: Parkettgolv i alla torra utrymmen,  
Klinker på golv i bad och WC och bastu
- Väggar: Tapet i sovrum.  
Kakel på vägg i bad och WC
- Tak: Målad betong alt målad gips
- Kök Vita släta köksskåp.  
Häll, kyl, frys, mikro, ugn, diskmaskin
- Bad/ tvätt: Tvättmaskin, torktumlare, kommod, WC-stol  
Handfat, duschanordning.
- Bastu: Helglasad bastudörr, bastuaggregat och lavar  
Granpanel i väggar och tak

**C Kostnader för föreningen**

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnader, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, mervärdesskatt	42.225.000:-
Finansieringsreserv	25.000:-
	-----
Summa anskaffningskostnad	42.250.000:-

Slutligt taxeringsvärde inkl byggnad har beräknats till: 20.000.000:-  
Föreningens fastighet har försatts att taxeras som flerbostadshus,  
Med uppskov med fastighetsavgiften 5 år samt ½ avgift i 5 år

2011052502118

## D Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Föreningens totala investering finansieras genom insatser och upplåtelseavgifter

### Avsättningar:

Avsättning till fastighetsunderhåll sker med 0,3 % av byggandskostnaden  
 0,3% x 25.000.000 75.000

### Driftskostnader

Vatten och avlopp	90.000
Fastighetsskötsel, snöröjning	30.000
Sopor	20.000
Ekonomisk förvaltning	10.000
Föreningens adm	10.000
Gemensam el	10.000
Försäkringar	30.000
Avskrivning , annuitetsränta 2%, antal år 100	70.000
Fastighetsavgift	0

Summa drift 270.000

Summa kostnader: 345.000

## E Beräkning av föreningens intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter : 345.000

2011052502119

I efterföljande tabell redovisas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser, andelstal.

		Yta	Andelstal i %	Insats	Årsavgift
Lgh	1	61	3,81	1590000	13153
Lgh	2	61	3,81	1590000	13153
Lgh	3	64	4,00	1690000	13800
Lgh	4	64	4,00	1690000	13800
Lgh	5	70	4,38	1890000	15094
Lgh	6	61	3,81	1590000	13153
Lgh	7	61	3,81	1590000	13153
Lgh	8	64	4,00	1690000	13800
Lgh	9	64	4,00	1690000	13800
Lgh	10	70	4,38	1890000	15094
Lgh	11	61	3,81	1590000	13153
Lgh	12	61	3,81	1590000	13153
Lgh	13	64	4,00	1690000	13800
Lgh	14	64	4,00	1690000	13800
Lgh	15	70	4,48	1890000	15094
Lgh	16	61	3,81	1590000	13153
Lgh	17	61	3,81	1590000	13153
Lgh	18	64	4,00	1690000	13800
Lgh	19	64	4,00	1690000	13800
Lgh	20	70	4,38	1890000	15094
Lgh	21	61	3,81	1590000	13153
Lgh	22	61	3,81	1590000	13153
Lgh	23	64	4,00	1690000	13800
Lgh	24	64	4,00	1690000	13800
Lgh	25	70	4,38	1890000	15094
Summa		1600	100	42250000	345000

2011052502120

**F Ekonomisk prognos. Belopp i 1000-tals kronor**

**ÅR**

1 2 3 4 5 6 11

**Kostnader**

Driftkostnader inkl avsk	270	275	280	286	292	297	335
Fond,	75	75	75	75	75	75	75
Fastighetsskatt					20	20	30

---

Summa	345	350	355	361	387	392	440
-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**Intäkter**

Årsavgifter	345	350	355	361	387	392	440
-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

---

Inflationsantagande: 2% årligen

**G Känslighetsanalys**

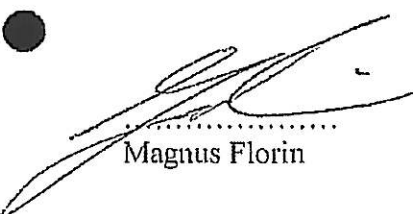
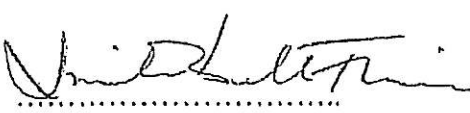

Föreningen har inga lån.

2011052502121

**H Särskilda förhållanden**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgifter med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Några andra avgifter än de som 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 ej 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.
- 5 Individuella val av extrautrustning betalas avs, resp. bostadsrättsinnehavare utöver insats. Betalning sker direkt till respektive entreprenör.
- 6 Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring.

Gävle den 17 maj 2011

  
Magnus Florin  
Linda Brodd Florin  
Yngve Brodd



2011052502122

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den för Bostadsrättsföreningen Gunnilhöjden reg.nr 769622-7706 , daterad 2011-05-17.

Den ekonomiska planen innehåller uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifter är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.  
Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnaden för förvärvet.

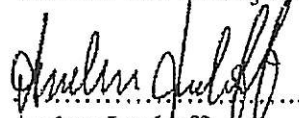
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

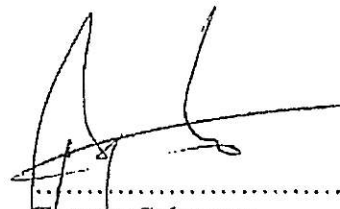
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 18 maj 2011

  
.....  
Anders Lenhoff  
Carmencitasgata 21  
417 67 Göteborg

  
.....  
Tommy Schwartz  
Gudrunsväg 5  
723 55 Västerås

2011052502123

**Bilaga till intyg för ekonomiskplan för Brf Gunnilhöjden.**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Reg. bevis

Stadgar

Optionsavtal av fastigheterna

Entreprenadavtal, betalningsplan

Utdrag från allmänfastighetsinformation LM