

Ekonomisk Plan

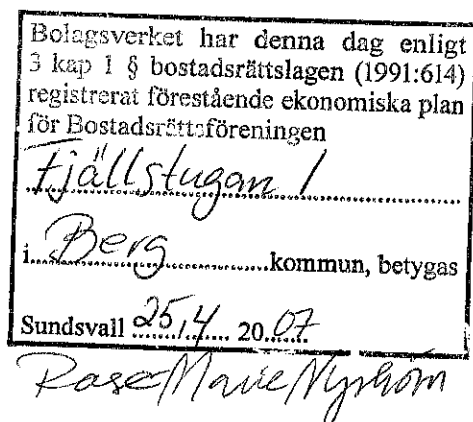
För Bostadsrättsföreningen

Fjällstugan 1

769615-6442

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1.	Allmänt.....	2
2.	Beskrivning av fastigheterna.....	3
3.	Försäkring.....	5
4.	Taxeringsvärde.....	5
5.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
6.	Finansieringsplan.....	5
7.	Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	5
8.	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	6
9.	Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader.....	6
10.	Tabell/Lägenhetsförteckning.....	7
11.	Ekonomisk Prognos.....	7
12.	Känslighetsanalys.....	8
13.	Särskilda förhållanden.....	8



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Fjällstugan 1, 769615-6442 med säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun registrerades 2006-12-05 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:116, 55:160 och 55:161 belägna i Vemdalsskalet. På fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:116 kommer att uppföras ett parhus om sammantaget 160 m² BOA. På var och en av fastigheterna Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:160 och 55:161 kommer att uppföras parhus om vardera sammantaget 272 m² BOA. Byggnaderna uppförs som delad entreprenad. Föreningens slutliga förvärvskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till 8 800 000 kr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bygglov gällande Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:116 är beviljat den 2004-09-02. Bygglov gällande de båda övriga fastigheterna är beviljat den 2006-09-27. Inflyttning är beräknad till april 2007.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Årsavgiften avser s.k. kallhyra. Separat mätning av varmvatten, elvärme och hushållsel i respektive lägenhet. Till alla lägenheter finns anslutning för kabel-TV, bredband och fast telefonlinje. Hushållsström, varmvatten, värme, tv- och telefonabonnemang betalas av bostadsrättsinnehavaren.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:116, 55:160 och 55:161
Län	Jämtland
Typkod	220
Taxeringsvärde	2 683 000 kr varav fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:116, 681 000 kr och de båda övriga fastigheterna 1 101 000 kr vardera. (beräknat per 2007)
Uttagna pantbrev	I fastigheten Härjedalens Vemdalens Kyrkby 55:116 finns pantbrev om 1 400 000 kr /1 400 000 kr uttagna. I fastigheterna Härjedalen Vemdalens Kyrkby 55:160 respektive 55:161 kommer att uttas pantbrev om 500 000/500 000 kr i vardera fastigheten. Pantbreven kommer att lämnas som säkerhet för föreningens lån.
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft. Planen medger ytterligare byggrätt av garage.
El	Fyrfasen Energi
Vatten/Avlopp	Vattenförening/Kommunalt
Parkering	På var och en fastigheterna finns 4 stycken parkeringsplatser varav 2 med motorvärmare.
Mark	Grusade körytor, gräsytor och naturmark. Fastigheternas sammantagna yta är 3387 m ² .
Servitut	Saknas.
Byggnadernas utformning	På var och en av fastigheterna uppförs ett bostadshus med två lägenheter i varje hus.
Byggnadsår	2006/2007
Bostadsyta	Sammantaget 704 m ² BOA
Bostadslägenheter	6 stycken
Grundläggning	Byggnaderna grundläggs på betongplatta/souterrängvåning ovan dränerande material.

Stomme/Bjälklag	Timmer/Trä
Fasader	Timmer/Trä
Fönster	2-glas, Isolerglas
Yttertak	Plåttak med underliggande papp/membran.
Uppvärmning	I bottenvåning vattenburen golvvärme. På övre plan radiatorer. Eluppvärmning med frånluftvärmepump NIBE Fighter.
Ventilation	Frånluftvärmepump.
Tele/TV	Anslutningspunkt för telefoni i varje lägenhet.
Gemensamma anläggningar	Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Härjedalen Vemdalens Kyrby GA:28 (vägar, parkeringsytor, vägbelysning, sophantering). Vatten erhålls från särskild vattenförening.
Invändiga ytskikt, utrustning m.m. i standardutförande (avvikelser kan förekomma)	<u>Lägenhet 1 a och 1 b</u> <u>(Fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrby 55:116)</u> Var och en av lägenheterna omfattar 80 m² BOA i ett och ett halvt plan. <u>Planlösning</u> Våning 1: Ett sovrum, badrum med bastu, svalrum, dusch, WC, hall, kök, allrum. Våning 2: Två sovrum med balkong. Invändiga väggar beklädda med timmer/träpanel. Trägolp på våning 1 och 2. Klinkergolv i hall, badrum. Furupanel i samtliga tak. Kök från Marbodal design eller liknande typ, inbyggd diskmaskin, inbyggd ugn, kyl/frys med keramisk häll och fläkt. Badrumsinredning svensk standard. Badrum med duschkabin. Bastu i badrum. Trappor i trä. <u>Lägenhet 2 a och 2 b</u> <u>(Fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrby 55:160 samt</u> <u>Lägenhet 3 a och 3 b</u> <u>(Fastigheten Härjedalen Vemdalens Kyrby 55:161)</u> Var och en av lägenheterna omfattar 136 m² BOA i två och ett halvt plan. <u>Planlösning</u> Våning 1: Ett sovrum, badrum med bastu, svalrum, dusch, WC, hall, kök/allrum med eldstad och terrass.

Våning 2: Ett sovrum, dusch, WC, teknikrum och allrum med eldstad och balkong.

Våning 3: Vindsloft med utrymmen.

Invändiga väggar beklädda med träpanel. Trägolv på våning 1 och 2 samt i loftet. Klinkergolv i hall, badrum och kök. Furupanel i samtliga tak. Kök från Marbodal design eller liknande typ, inbyggd diskmaskin, inbyggd ugn, inbyggd kyl/frys med keramisk häll och fläkt. Badrumsinredning svensk standard. Badrum med duschkabin. Bastu i badrum. Trappor i trä.

3. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av byggnaderna.
- Därutöver har Exploatören tecknat en byggfelsförsäkring (Försäkrings AB Bostadsgaranti), som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpda om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningen.

4. Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att taxeras enligt typkod 220, en- och tvåfamiljsfastighet.

Sammantaget taxeringsvärde för 2007 beräknas till 2 683 000 kronor.

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Slutlig anskaffningskostnad för mark och byggnader har beräknats till	8 800 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	8 800 000 kr

6. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följande

Insatser	7 300 000 kr
Lån	1 500 000 kr
Summa	8 800 000 kr

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7.1 Kapitalkostnader

Lån, 1 500 000 kr x 5 %	75 000 kr
-------------------------	-----------

Summa lån	75 000 kr
------------------	------------------

7:2 Driftskostnader

Löpande underhåll	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning & försäkring	15 000 kr
Övrig fysisk förvaltning	
inkl. VA och avgifter till samfällighetsförening	30 000 kr
Arvode styrelse & revisor	10 000 kr
Oförutsedda kostnader	5 000 kr

Summa driftskostnader	70 000 kr
------------------------------	------------------

7:3 Skatter

Fastighetsskatt

Ingen fastighetsskatt utgår de fem första åren

Summa skatter	0 kr
----------------------	-------------

7:4 Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

(2 683 000 x 0,3%)	8 049 kr
--------------------	----------

Summa fondavsättningar	8 0493 kr
-------------------------------	------------------

Totala slutliga kostnader	153 049 kr
----------------------------------	-------------------

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter Lägenheter	153 049 kr
------------------------	------------

Summa intäkter	153 049 kr
-----------------------	-------------------

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	153 049 kr
Kostnader	153 049 kr
Saldo	0 kr

10. Tabell/Lägenhetsförteckning
Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter

Lgh nr	Antal rok	Yta kvm ca	Andelstal	Län förening årskostnad	Drift m.m	Fond- avsättning	Årsavgift	Insats lägenheter
1 a	3	80	11,36%	8 523 kr	7 955 kr	915 kr	17 392 kr	829 545 kr
1 b	3	80	11,36%	8 523 kr	7 955 kr	915 kr	17 392 kr	829 545 kr
2 a	5	136	19,32%	14 489 kr	13 523 kr	1 555 kr	29 566 kr	1 410 227 kr
2 b	5	136	19,32%	14 489 kr	13 523 kr	1 555 kr	29 566 kr	1 410 227 kr
3 a	5	136	19,32%	14 489 kr	13 523 kr	1 555 kr	29 566 kr	1 410 227 kr
3 b	5	136	19,32%	14 489 kr	13 523 kr	1 555 kr	29 566 kr	1 410 227 kr
		704	100,00%	75 000 kr	70 000 kr	8 049 kr	153 049 kr	7 300 000 kr

11. Ekonomisk Prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Avgifter/kvm		217	220	222	224	227	237	260
Årsavgifter		153 049	154 610	156 202	157 826	159 483	167 097	183 224
Summa intäkter		153 049	154 610	156 202	157 826	159 483	167 097	183 224
Kostnader								
Räntekostnader		75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Avsättning		8 049	8 210	8 374	8 542	8 712	8 887	9 812
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	5 924	13 082
Driftskostnad		70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Summa kostnader		153 049	154 610	156 202	157 826	159 483	167 097	183 224
Resultat								
Återförda avsättningar		8 049	8 210	8 374	8 542	8 712	8 887	9 812
Betalningsnetto		8 049	8 210	8 374	8 542	8 712	8 887	9 812
Lidviditetsreserv		0	8 049	16 259	24 633	33 175	41 887	88 134
Skattepliktigt överskott							5 924	13 082
Taxeringsvärde		2 683 000	2 736 660	2 791 393	2 847 221	2 904 165	2 962 249	3 270 562

Diverse variabler

Låneskuld år 1	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Total BOA	704 kvm	704 kvm	704 kvm	704 kvm	704 kvm	704 kvm	704 kvm
Låneränta	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Avsättningsprocent	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Fastighetsskattesats	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,40%
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

12. Känslighetsanalys

Årsavgift/kvm och år

Dagens inflationsnivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå + 1 %		239	241	243	245	248	259	282
Dagens räntenivå + 2 %		260	262	264	267	269	280	303

Dagens räntenivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %		217	221	224	228	231	244	276
Dagens inflationsnivå + 2 %		217	222	226	231	236	251	293

Dagens räntenivå + 1 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		239	242	245	249	253	265	297
Inflation + 2 %		239	243	248	253	258	272	315

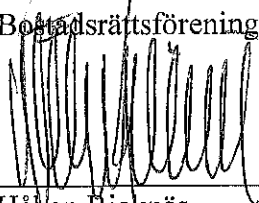
Dagens räntenivå + 2 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		260	263	267	270	274	287	319
Inflation + 2 %		260	264	269	274	279	293	336

13. Särskilda förhållanden

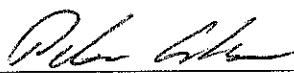
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget el-abonnemang och själv svara för elkostnader för hushållsel och uppvärmning.
3. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.

Vemdalsskalet den 14/3 2007

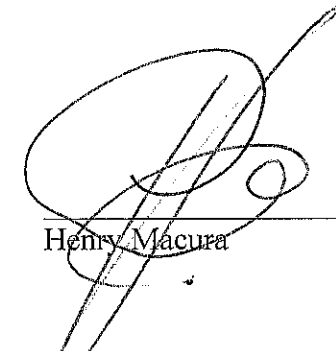
Bostadsrättsföreningen Fjällstugan 1



Håkan Ricknäs



Peter Carlsson



Henry Macura

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fjällstugan 1*, org nr 769615-6442, i Härjedalens kommun 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

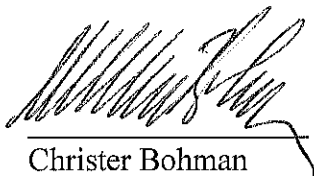
Avskrivning behandlas inte i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget sådant krav men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget.

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

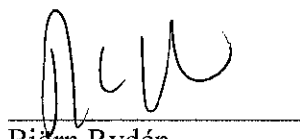
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2007-03-14.
Beräkning av nytt taxeringsvärde.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2007-03-27



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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