

2011071108576

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Blomsterfjället 769622-8324

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1.	Allmänt	2
2.	Beskrivning av fastigheterna.....	3
3.	Försäkring	4
4.	Taxeringsvärde.....	5
5.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm	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	6
11.	Ekonomisk Prognos	7
12.	Känslighetsanalys	8
13.	Särskilda förhållanden	8

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Blomsterfjället med säte i Härjedalens kommun registrerades 2011-06-20 som bostadsrättsförening hos Bolagsverket. Föreningens hade dessförinnan, 2011-03-15 registrerats som ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens ägda fastighet upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten Härjedalen Funäsdalen 16:95 har förvärvats av föreningen för 12 640 000 kr inkluderande äldre inventarier för 100 000 kr. Föreningens slutliga anskaffningskostnad för mark, byggnad och inventarier uppgår således till sammantaget 12 640 000 kr. På fastigheten är uppförd en byggnad med åtta lägenheter.

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

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

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, vatten, renhållning, snöröjning samt underhåll av föreningens fastighet enligt stadgar. Dessa kostnader kan, ifråga om lokaler, beräknas efter förbrukning.

I årsavgiften ingår ej hushållsel, som istället debiteras separat.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Funäsdalen 16:95						
Adress	Hamrafjällsvägen 2, 840 98 TÄNNDALEN						
Län	Jämtland						
Typkod	320						
Taxeringsvärde	2 358 000 kr (uppgiftsår 2010)						
Pantbrev	Pantbrev är uttaget med 5 117 500/5 117 500						
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft. Planen medger igen ytterligare byggrätt.						
EI	Separat mätare för hushållsel och motorvärmare till respektive lägenhet.						
Vatten/Avlopp	Kommunalt						
Parkering	Åtta parkeringsplatser med motorvärmare.						
Mark	Grusade körytor och naturmark. Fastighetens sammantagna yta är cirka 1178 m ² .						
Servitut	Rättighet <table> <thead> <tr> <th><u>Ändamål</u></th> <th><u>Rättighet</u></th> <th><u>Aktbeteckning</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ledning</td> <td>Avtalsservitut: Last</td> <td>23-IM2-75/2844.1</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Ändamål</u>	<u>Rättighet</u>	<u>Aktbeteckning</u>	Ledning	Avtalsservitut: Last	23-IM2-75/2844.1
<u>Ändamål</u>	<u>Rättighet</u>	<u>Aktbeteckning</u>					
Ledning	Avtalsservitut: Last	23-IM2-75/2844.1					
Byggnadens utformning	På fastigheten Härjedalen Funäsdalen 16:95 finns ett hus i två plan utan källare med åtta stycken lägenheter om vardera 44 m ² BOA, se vidare ritningsbilaga, <u>bilaga 1</u> .						
Byggnadsår	1996						
Bostadsyta	352 m ² BOA						
Bostadslägenheter	8 stycken						
Grundläggning	Platta på mark med kantbalkar. 70 cellplast, 100 betong, ingjutna golvvärmeelement, 0,2 plastfolie, 18 golvspånskiva.						
Ytterväggar	22x145 lockpanel, 9 GU, 45x45 c 600, 45 MU, 45x145 c 600, 145 MU, 0,2 plastfolie, 13 gips.						

Mellanbjälklag	240 EW-element med betong och golvvärme, 0,2 plastfolie, 18 golvspånskiva. Nedåt isolerregel, 195 MU, 2x13 gips.
Vindsbjälklag	13 gips, 34x70 c 300, folie, 400 lösull.
Yttertak	Takstolar c/c 1200, lcopal underlagstak, betongpannor typ Zanda.
Fönster	Träfönster, kopplade inåtgående, 3-glas med spröjs.
Fasader	Träpanel
Balkonger/loftgångar	Bärande konstruktion i trä med trätrall. Räckan med stomme och överliggare av aluminium och fyllningar av träpanel.
Trappor	Utvändig trappa till loftgång i stål med gallerdurk och med räckan lika balkong och loftgång.
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem med golvvärme. Värmeproduktion genom bergvärmepump med två borrhål. Fabrikat Focus. Spetsar med elpanna (15,75 kW) vid behov. Rumstermostater för individuell temperatursättning.
Ventilation	Lägenhetsaggregat typ kryddkylsaggregat med mekanisk till och frånluft. Värmeåtervinning genom motströmsväxlare. Elektrisk för- och eftervärmare. Tilluft i sovrum och frånluft i kök och dusch.
Sophantering	Gemensamhetsanläggning Fjällbrudens Samfällighetsförening
Separat byggnad	1 st apparatrum å 10 m ² 8 st vidbyggda skidförråd å 0,5 m ² Enkel vallabod
Invändiga ytskikt, Utrustning m.m. i standardutförande (avvikelser kan förekomma)	Fastigheten har besiktigats 2011-02-23 av byggnadsingenjör SBR, Mattias Beckung, Eminentia. Besiktningensutlåtandet biläggs, <u>bilaga 2</u> . Av besiktningensutlåtandet framgår invändiga ytskikt, utrustning och reparationsbehov.
Belägenhet av respektive lägenhet	I byggnaden på fastigheten Härjedalen Funäsdalen 16:95 framgår respektive lägenhetsplacering av <u>bilaga 1</u> .

3. Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad enligt typkod 320, flerfamiljsfastighet.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 2 358 000 kronor varav mark 387 000 kr och byggnad 1 971 000 kr (uppgiftsår 2010).

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Föreningens förvärvskostnad, 12 640 000 kr är slutlig. Delins Fjäll och Fastighets AB kommer att svara för lagfartskostnaden, bildandekostnader och kostnader för ekonomisk plan. I förvärvskostnaden 12 640 000 kr ligger ett belopp om 442 400 kr avsett för mäklarprovision.

6. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följande

Insatser	12 640 000 kr
Summa	12 640 000 kr

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7:1 Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	20 000 kr
El och energi	70 000 kr
Vatten och avlopp	38 000 kr
Renhållning	5 000 kr
TV (avgift + kabel)	9 000 kr
Försäkring	7 000 kr

Summa driftskostnader **149 000 kr**

7:2 Skatter

Fastighetsavgift

Avgiften är för hyreshus 0,4 % av taxeringsvärdet, dock max 1 302 kr/lägenhet.

0,4 % x tax.värdet 2 358 000 kr = 9 432 kr eller

8 lgh x 1 302 kr = 10 416 kr 9 432 kr

Summa skatter **9 432 kr**

7:4 Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

2 358 000 kr x 0,15 % 3 537 kr

Summa fondavsättningar 3 537 kr**Totala slutliga kostnader 161 969 kr****8. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Årsavgifter Lägenheter 161 969 kr

Summa intäkter 161 969 kr**9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader**

Intäkter 161 969 kr

Kostnader 161 969 kr

Saldo 0 kr**10. Tabell/Lägenhetsförteckning
Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter**

Lgh nr	Antal rok	Yta kvm ca	Andelstal	Lån förening årskostnad	Drift m.m	Fond- avsättning	Årsavgift	Insats lägenheter
1	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
2	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
3	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
4	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
5	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
6	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
7	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
8	3	44	12,50%	0 kr	18 625 kr	442 kr	20 246 kr	1 580 000 kr
		352	100,00%	0 kr	149 000 kr	3 537 kr	161 969 kr	12 640 000 kr

11. Ekonomisk Prognos

2011071108582

	År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter								
Avgifter/kvm		460	469	479	488	498	508	561
Årsavgifter		161 969	165 208	168 513	171 883	175 320	178 827	197 439
Summa intäkter		161 969	165 208	168 513	171 883	175 320	178 827	197 439
Kostnader								
Räntekostnader		0	0	0	0	0	0	0
Avsättning		3 537	3 608	3 680	3 753	3 829	3 905	4 312
Kommunal fastighetsavgift		9 432	9 621	9 813	10 009	10 210	10 414	11 498
Driftskostnad		149 000	151 980	155 020	158 120	161 282	164 508	181 630
Summa kostnader		161 969	165 208	168 513	171 883	175 320	178 827	197 439
Resultat								
Återförda avsättningsat		3 537	3 608	3 680	3 753	3 829	3 905	4 312
Betalningsnetto		3 537	3 608	3 680	3 753	3 829	3 905	4 312
Lidvidtetsreserv		0	3 537	7 145	10 825	14 578	18 407	38 729
Skattepliktigt överskott							10 414	11 498
Taxeringsvärde		2 358 000	2 405 160	2 453 263	2 502 328	2 552 375	2 603 423	2 874 389
Diverse variabler								
Låneskuld år 1		0	0	0	0	0	0	0
Total BOA		352 kvm	352 kvm	352 kvm	352 kvm	352 kvm	352 kvm	352 kvm
Låneränta		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Avsättningsprocent		0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Fastighetsavgift procentsats		0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Fastighetsavgift fast belopp/lgh		1302	1329	1355	1382	1410	1438	1588
Inkomstbasbelopp		52 100	53 142	54 205	55 289	56 395	57 523	63 510
Beräknad procentuell höjning inkomstbasbelopp		108,54%	110,71%	112,93%	115,19%	117,49%	119,84%	132,31%
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 %		460	469	479	488	498	508	561
Dagens räntenivå + 2 %		460	469	479	488	498	508	561
Dagens räntenivå och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %		460	502	517	532	548	564	654
Dagens inflationsnivå + 2 %		460	506	527	548	570	592	721
Dagens räntenivå + 1 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		460	502	517	532	548	564	654
Inflation + 2 %		460	506	527	548	570	592	721
Dagens räntenivå + 2 % och:	År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation + 1 %		460	502	517	532	548	564	654
Inflation + 2 %		460	506	527	548	570	592	721

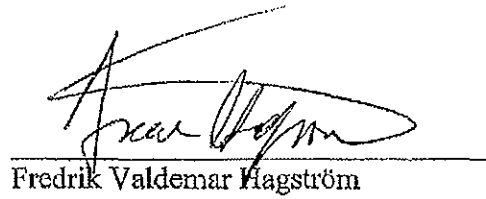
13. Särskilda förhållanden

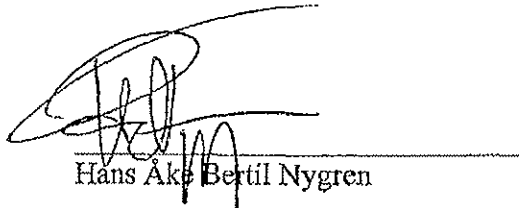
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare står själv för elkostnader, hushållsel och lägenhetsaggregat med värmeåtervinning/ventilation, motorvärmarruttag. Udermätare kommer finnas i varje lägenhet och vid varje motorvärmarruttag. (Respektive bostadsrättsinnehavare skall ej teckna egna el-abonnemang).
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.

Tännäs den 20/6 2011

Bostadsrättsföreningen Blomsterfjället


Carl Göran Berggren


Fredrik Valdemar Hagström


Hans Åke Bertil Nygren

2011071108584

ANKOM
2011-07-06

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

2011071108585

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Blomsterfjället*, organisationsnummer 769622-8324, 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.

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:

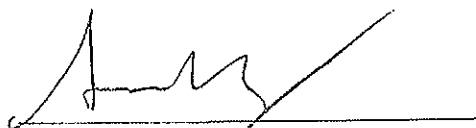
Ekonomisk plan från 2011
Stadgar
Registreringsbevis
Teknisk besiktning
FDS

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2011-07-06



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Berg
Jur.kand.

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