

**EKONOMISK PLAN**  
för  
Bostadsrättsföreningen Sörgårdarna SAK 2  
Org. Nr 769637-8004  
**VENDALEN, HÄRJEDALENS KOMMUN**



*Handwritten signature and initials*

1Allmänna förutsättningar.....	2
2Beskrivning av fastigheten och dess tillbehör.....	2
3Total utgift för föreningens förvärv.....	4
4Finansieringsplan.....	4
5Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1.....	5
6Fördelning av föreningens årliga intäkter år 1.....	6
7Nyckeltal år 1.....	6
8Resultat- och kassaflödesprognos.....	7
9Känslighetsanalys.....	7
10Särskilda förhållanden.....	8

*Handwritten marks/signatures*

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Sörgårdarna SAK2 (Org. Nr 769637-8004, reg. dat. 2019-09-05) (nedan kallad Föreningen eller Bostadsrättsföreningen) har sitt säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun och har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse få även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har förvärvat fastigheten Vemdalens Kyrkby 56:67 inklusive renoveringsåtgärder och inventarier av Fjällinvest AB (556426-8380). Fjällinvest AB har under hösten 2019 gjort en genomgripande renovering av byggnaden invändigt. Byggnadens utvändiga status är mycket gott. Vid upplåtelse är samtliga renoverings- och underhållsarbeten färdigställda.

Byggnaden benämns idag som "Kv Höjen".

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2019.

Styrelsen har fastställt föreningens slutliga kända totala investeringsutgift till: 7.581.000 kr

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske februari 2020 varvid tillträde och inflyttning kommer att ske med början i mars 2020.

## 2 Beskrivning av fastigheten och dess tillbehör

### 2.1 Fastigheten beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Vemdalens Kyrkby 56:67
Adress:	Höjen, Vemdalskalet Sörgårdarna 57, 58, 59 och 60, 840 92 Vemdalen
Tomtens areal:	Ca 635 m <sup>2</sup>
Bruksarea (BRA):	Ca 332 m <sup>2</sup>
Uppmätt från relationsritning, 2019	
Varav	
lägenhetsarea (BOA)	Ca 320 m <sup>2</sup>
övrig area (ÖVA)	Ca 12 m <sup>2</sup>
Ägarstatus:	Äganderätt
Antal byggnader:	1
Övrigt:	8 st p-platser och 4 st låsbara skidförråd

## 2.2 Byggnadstyp, användning och beskrivning

På fastigheten uppfördes år 2005 en byggnad i trä, med användning som uthyrning för semesterboende. Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Grundläggning:	Platta på mark
Ytterväggar:	Uppreglad trästomme
Yttertak:	Sadeltak med betongtegel
Fasader:	"Timmerpanel"
Mellanbjälklag:	Trä
Fönster:	Trä, 3-glas.
Uppvärmning:	Direktverkande el.
Ventilation:	Separata FTX-aggregat för varje lägenhet.
Varmvatten:	Elektrisk VVB.
Bredband/kabel tv:	Fiberanslutning.

## 2.3 Beskrivning av våningsplan och lägenheter

Byggnaden inrymmer 4 stycken bostadslägenheter.

Bottenvåning:	2 st lägenheter.
Plan 1:	2 st lägenheter
Innerväggar:	Träreglar och gips.
Dörrar	Målade dörrar.
Kök:	Lackerat utförande. Vitvaror kyl/frys , DM, micro
Badrum:	Kakel på vägg. Klinker på golv. Tvättmaskin. U-tak, Bastu
Hall:	Klinker på golv. Målade väggar o tak. Torkskåp
Vardagsrum:	Träparkettgolv. Målade väggar o tak.
Sovrum:	Träparkettgolv. Målade väggar o tak.
Inventarier:	Lägenheterna är fullt utrustade och möblerade

## 2.4 Framtida underhållsbehov

Eftersom man inför bildandet och upplåtelseerna, från säljarens sida gjort genomgripande underhållsåtgärder såväl in- som utvändigt, upptas inga kostnader för föreningen avseende fastighetens planerade underhåll under de kommande 10 åren.

Styrelsen som tillsätts efter upplåtelseerna och tillträdet ansvarar och upprättar underhållsplan i enlighet med stadgar.

År 1 fonderar styrelsen 6 400 kr för detta ändamål.

## 2.5 Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos något av de större försäkringsbolagen på marknaden.

## 2.6 Taxeringsvärde

Åsatt taxeringsvärde 2019 (typkod 322) = 1.897.000 kr, varav byggnad 1.398.000 kr, värdeår är 2005.

## 2.7 Servitut / gemensamhetsanläggning

Rättigheter: Vatten- och avloppsledning, Förmån, Officialservitut, 2361-05/58.1  
Väg, Förmån, Officialservitut, 2361-05/58.2  
Väg, Förmån, Officialservitut, 2361-2017/118.1

Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Vemdalen Kyrkby ga:28, Vägförening, 2 st. andelar

## 3 Total utgift för föreningens förvärv

Förvärv av renoverad och utrustad <u>Vemdalens Kyrkby 56:67</u>	7 581 000 kr
Slutlig anskaffningsutgift *	7 581 000 kr
* inkl samtliga byggherrekostnader, typ moms lagfart, pantbrev, förening, bolagslikvidation m.m.	
Fördelat på tillgångsslagen:	
Markvärde:	1 520 000 kr
Byggnadsvärde:	5 048 000 kr
Inventarier:	1 013 000 kr

## 4 Finansieringsplan

Insatser:	7 581 000 kr
Total finansiering	7 581 000 kr

## 5 Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

### 5.1 Driftkostnader för föreningen

	Deltotal per år
Sophämtning	22 050 kr
Vatten:	21 500 kr
Tillsyn och skötsel:	6 204 kr
Gemensamhetanl., vägar o parkering:	6 000 kr
Licensavgifter:	8 800 kr
El (värme, varmvatten, ventilation, hushåll):	46 400 kr
Försäkring	3 080 kr
<b>Driftkostnad per år (avrundat tusental)</b>	<b>114 000 kr</b>

### 5.2 Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften kalkyleras till 5 350 kr/år

För hyreshus beräknas det fasta maxbeloppet inkomstår 2019, för fastighetsavgiften till 1 337 kronor för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas i stället.

### 5.3 Avskrivningar

Den totala investeringen skrivs av per år med respektive procentsatser och avskrivningen påverkar föreningen årliga resultat, inte dess kassaflöde:

### 5.4 Sammanställning av kostnader år 1

Driftkostnader:	114 000 kr
Serviceavtal Skistar	80 000 kr
Avskrivning lösa inventarier	65 000 kr
Styrelse och revisor:	9 000 kr
Ekonomiskförvaltning	11 000 kr
Fond (yttre underhåll):	6 400 kr
Fastighetsavgift	5 350 kr
Avskrivning byggnad	50 480 kr
<b>Totala kostnader år 1</b>	<b>341 230 kr</b>
<b>Underlag för årsavgift</b>	<b>290 750 kr</b>
(Utbetalningar + UH-fond + <u>Avskr lös inv</u> )	

## 6 Fördelning av föreningens insatser samt årliga intäkter år 1

### 6.1 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh area (m <sup>2</sup> )	Antal RoK	Insats kr avrundat hela tusental	Årsavgift avrundat hela hundratal	Månadsavgift avrundat hela tiotal	Andelstal avrundat två decimaler
Höjen						
57	80	4	1 895 250 kr	72 700 kr	6 060 kr	25,00%
58	80	4	1 895 250 kr	72 700 kr	6 060 kr	25,00%
59	80	4	1 895 250 kr	72 700 kr	6 060 kr	25,00%
60	80	4	1 895 250 kr	72 700 kr	6 060 kr	25,00%
<b>4</b>	<b>320</b>		<b>7 581 000 kr</b>	<b>290 750 kr</b>	<b>24 240 kr</b>	<b>100,00%</b>

## 7 Nyckeltal år 1

	Per m <sup>2</sup> BOA
Anskaffningsutgift:	23 690 kr
Belåning:	0 kr
Insats:	23 690 kr
Årsavgift:	909 kr
Drift- och förvaltningsutgifter:	889 kr
Kassaflöde:	20 kr
UH avsättning	20 kr

## 8 Resultat- och kassaflödesprognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande penningvärde (kkr)								
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar byggnad	50	50	50	50	50	50	50	50
<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>284</b>	<b>290</b>	<b>296</b>	<b>302</b>	<b>308</b>	<b>314</b>	<b>347</b>	<b>383</b>
Driftkostnader	279	285	290	296	302	308	340	375
Fastighetsavgift	5	5	6	6	6	6	7	7
<b>AMORTERING/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Amortering av lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Underhållsavsättning	6	6	6	6	6	7	7	7
<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>								
Årlig inflation	2%							
Bostadsrättsarea (BOA)	320							
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>								
Nettokostnader	341	347	352	358	364	371	404	440
Nettoutbetalningar + UH-avsättning	290	296	302	308	314	321	354	390
Nettokostnad per BOA (kr/m <sup>2</sup> o år)	1065	1083	1101	1119	1138	1161	1263	1376
Utbetalning / BOA (kr/m <sup>2</sup> o år)	907	925	943	962	981	1003	1105	1218
Resultat	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Kassaflöde	6	6	6	6	6	7	7	7
Ackumulerat kassaflöde	6	12	18	24	30	37	72	110

## 9 Känslighetsanalys

Alternativ inflation	3%							
Nettokostnader	341	349	358	367	376	386	448	504
Nettoutbetalningar	290	299	308	316	325	336	398	454
Nettokostnad per BOA (kr/m <sup>2</sup> o år)	1065	1092	1119	1146	1175	1207	1400	1576
Utbetalning / BOA (kr/m <sup>2</sup> o år)	907	934	961	989	1017	1049	1242	1419
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	1%	2%	3%	4%	5%	12%	16%



## 10 Särskilda förhållanden

- 10.1 Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
  - 10.2 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
  - 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande lös utrustning och möbler i gott skick.
  - 10.4 Bostadsrätterna kan komma att samägas som andelsveckor i SkiStar AB's försorg i enlighet med deras koncept "SKISTAR VACATION CLUB".
-

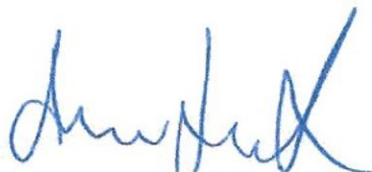
Vemdalen 2020-02-14



Bo Eriksson



Per Emil Ahkvist



Karl Anders Lundqvist

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som på uppdrag av föreningen för det syftet som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sörgårdarna SAK 2, daterad 2020-02-14, org.nr. 769637-8004, med säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Intyget avser en bedömning av den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet, givet det redovisade upplägget (sidan 2 och 4), samt även styrelsens fastställelse i planen.

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas fyra (4) bostadslägenheter i en befintlig bostadsbyggnad på fastigheten avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns 8 st p-platser samt 4 st skidförråd för bostadsrättshavarna att disponera.

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 blir uppfyllda.

Föreningen har vid intygsgivningen inte lagfart på fastigheten, fångeshandling finns, köpebrev 2020-01-31, köpeskilling: 2 465 000 kr.

Föreningens totala anskaffningskostnad för fastigheten inkl. inventarierna finansieras i sin helhet genom insatserna.

Intygsgivarna har vid olika tidpunkter under 2017 och 2018 företagit översiktliga okulärbesiktningar av byggnaden på fastigheten och har vid tidpunkten för intygets upprättande av styrelsen erhållit nytagna interiöra fotografier, som visar och därigenom även säkerställer bostadsrätternas färdigställandegrad.

Bostadsrätterna upplåts med inventarier i befintligt skick.

Bostadsrätterna kan komma att samägas som andelsveckor i SkiStar AB's försorg i enlighet med deras koncept "SKISTAR VACATION CLUB"

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

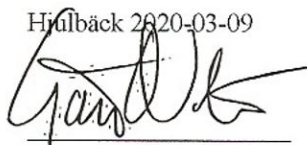
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Östersund 2020-03-10

  
Bengt Gunnarsson  
B Gunnarsson Fastighetsvärdering AB

Hjälbäck 2020-03-09

  
Göran Nilsson  
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

## Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Stadgar för Brf Sörgårdarna SAK 2 antagna 2019-09-05 och registrerade av Bolagsverket 2019-10-11.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Sörgårdarna SAK 2, objektets registreringsdatum 2019-09-05, nuvarande firmas registreringsdatum 2019-10-11, dokumentet skapat 2019-10-11.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (15 november 2019).

Köpebrev (Fastighet), Vemdalen den 31 januari 2020. Köpeskilling 2 465 000 kr.

Säljare: Fjällinvest AB (org.nr 556426-8380).

Överlåtelseobjekt och andel: Fastigheten Vemdalens Kyrkby 56:67 i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Avtal om överlåtelse av renoveringsåtgärder, Vemdalen den 31 januari 2020. Köpeskilling 5 116 000 kr.

Avseende fastigheten Vemdalens Kyrkby 56:57. Avtalspart: Fjällinvest AB (org.nr 556426-8380).

Inventarieförteckning, 3 november 2019.

Utvändiga fotografier på byggnaden mm samt invändiga interiörbilder som styrelsen tillhandahållit i februari 2020.

*Gardels* *EG*