

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TIMMERBYN 1

Org nr 769622-0735

MALUNG-SÄLEN KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	4
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5-6
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F. Ekonomisk prognos	7
G. Känslighetsanalys	8
H. Särskilda förhållanden	8

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timberbyn 1, som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län registrerades hos Bolagsverket 2010-09-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger en fastighet med fem byggnader innehållande sammanlagt 10 bostadslägenheter.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske med början i december 2010.

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 kostnaderna för förvärv av fastigheterna enligt avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar efter tidigare uthyrningsverksamhet från 2000 och framåt.

Föreningen har inte för avsikt att ansöka om statligt räntebidrag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Malung-Sälen Västra Sälen 3:120

Adress: Lindvallen 780 67 Sälen

Fastighetens areal: 3 615 m²

Bostadsarea: ca 735 m² (BOA)

Antal lägenheter: 10 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 5 st tvåvåningsbyggnader

Nybyggnadsår: 1999

Gemensamma anordningar

Tele, kabel-TV samt ledningar i mark för fjärrvärme, vatten och spillvatten, samt kraft och belysning.

Servitut / Ledningsrätt

Fastigheten kommer ej att belastas med några servitut.

Gemensamhetsanläggning (Samfällighetsanläggning)

Fastigheten inträder i befintliga gemensamhetsanläggningar Västra Sälen ga:39 (Huvudvägar skid- och gångstråk), ga:40 (Lokalgator och parkeringsplatser) och ga:42 (Grönområden).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av laserad panel. Innerdörrblad och karmar, laserade.
Yttertak	Takstomme av trä. Torvtak med helsvetsad butanduk.
Fasad	Fasader av träpanel, delvis timmerstomme. Fönster av trä, målade 3-glas isolerglas. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Installationer	Uppvärmning med vattenburen golvvärme. Anslutet till fjärrvärme anläggning. FTX- ventilationssystem, ventilerat i samtliga rum. Elektrisk varmvattenberedare för tappvarmvatten. Elektriska handdukstorkar i WC/dusch.

Typrumsbeskrivning

Lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Vägg</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall /kapprum	Klinker	Panel laserat	Panel laserat	Städsåp, torkåp Kapphylla
Kök	Klinker	Panel+ laserat Stånskydd av kakel ovan bånskvor	Panel laserat	Köksinredning. Spis med ugn, spisflåkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskbånk Diskmaskin
WC/Dusch/Bastu	Klinker	Kakel/ Bastupanel	Panel	Golvvärme EI handdukstork Dusch Vågg
Allrum	Ek -lamell	Panel laserat	Panel	
Sovrum	Bok- lamell	Panel laserat	Panel	Garderobåp

En omgåång ritningar finns tillgåågliga hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Anskaffningskostnad för mark och byggnader	13 200 000
Likviditetsreserv	300 000
Summa	13 500 000

Fastigheten fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2010 (uppskattat)	5 200 000
---------------------------------------	-----------

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Insatser	13 500 000 kr
Upplåtelseavgifter	0 kr

Finansiering summa **13 500 000**

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Städning, reception och tillsyn	800 000
Städintäkter	- 60 000
Reparationer och underhåll	85 000
Fjärrvärme och elektricitet	170 000
Vattenförbrukning och avlopp	35 000
Renhållning	25 000
Snöröjning och sandning	31 000
Slyröjning mark/tak	16 000
Kabel-TV	32 000
Larm	5 000
Fastighetsskatt	39 000
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden	21 000
Revisionsarvoden	10 000
Försäkringar	10 000
Avskrivningar för värdeminskning	66 000
Diverse övriga kostnader	13 000
Fond för yttre och inre underhåll *), 200 kr/kvm BOA/år	147 000

Summa beräknade driftkostnader inkl avsättning för yttre och inre underhåll **1 470 000**

*) vad som avses med inre underhåll framgår av föreningens stadgar, § 18.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser och faktisk förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i läget inom området.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Hus	Våningsplan	Lgh nr	Lgh- area (Hela) m2	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr *)	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift kr	Veckoavgift kr
106A		1	101	4 RoK	13,741	1 855 000	0	1 855 000	187 170	3 670
106C		2	46	3 RoK	6,259	845 000	0	845 000	106 845	2 095
107A		3	101	4 RoK	13,741	1 855 000	0	1 855 000	187 170	3 670
107C		4	46	3 RoK	6,259	845 000	0	845 000	106 845	2 095
108A		5	101	4 RoK	13,741	1 855 000	0	1 855 000	187 170	3 670
108C		6	46	3 RoK	6,259	845 000	0	845 000	106 845	2 095
109A		7	101	4 RoK	13,741	1 855 000	0	1 855 000	187 170	3 670
109C		8	46	3 RoK	6,259	845 000	0	845 000	106 845	2 095
110A		9	101	4 RoK	13,741	1 855 000	0	1 855 000	187 170	3 670
110C		10	46	3 RoK	6,259	845 000	0	845 000	106 845	2 095
		Diff +/-							-75	
			735		100,0000	13 500 000	0	13 500 000	1 470 000	28 825

Summa beräknade årliga intäkter:

1 470 000 kr

F. Ekonomisk prognos

Fasta priser Avser prisläge år 2010	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 470 000	1 495 000	1 525 000	1 550 000	1 580 000	1 610 000	1 750 000
Årsavgift/m ²	2 000	2 034	2 075	2 122	2 163	2 204	2 429
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	3 000	5 000	10 000	15 000	15 000	40 000
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 470 000	1 498 000	1 530 000	1 560 000	1 595 000	1 625 000	1 790 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll	1 218 000	1 240 000	1 270 000	1 300 000	1 330 000	1 355 000	1 500 000
Avskrivningar	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	39 000	39 000	39 000	41 000	41 000	41 000	44 000
Inkomstskatt	0	0	1 000	3 000	4 000	4 000	10 000
Summa kostnader	1 323 000	1 345 000	1 376 000	1 410 000	1 441 000	1 466 000	1 620 000
Fondavsättning inre och yttre underhåll	147 000	147 000	147 000	147 000	147 000	147 000	147 000
Summa kostnader och fondavsättning	1 470 000	1 492 000	1 523 000	1 557 000	1 588 000	1 613 000	1 767 000
Årets överskott	0	6 000	7 000	3 000	7 000	12 000	23 000
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	366 000	585 000	805 000	1 022 000	1 245 000	1 474 000	2 600 000

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Tax.värde bostäder	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 400 000	5 400 000	5 400 000	6 000 000
Tax.värde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa Tax.värde	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 400 000	5 400 000	5 400 000	6 000 000
Underlag för inkomstskatt	0	3 000	5 000	10 000	15 000	15 000	40 000

*) Kassabehållning inkl ränta på kassa

G. Känslighetsanalys

Fasta priser (Avser prisläge år 2010)	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m² om:						
Antagen inflationsnivå + 1 %	2 020	2 040	2 060	2 081	2 102	2 209
Antagen inflationsnivå + 2 %	2 040	2 080	2 122	2 165	2 208	2 438
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 980	1 960	1 941	1 921	1 902	1 809
Antagen inflationsnivå - 2 %	1 960	1 921	1 882	1 845	1 808	1 634

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, i det fall att mark tillhör bostadsrätten, svara för skötsel och underhåll av denna.
4. Bostadsrättshavare skall till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
5. Bostadsrättshavare bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 1
2010-11-22

Bo Eriksson

Jonas Mareniusson

Tommy Abrahamsson