

# EKONOMISK PLAN

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### TIMMERBYN 3

Org nr 769629-2817

## MALUNG-SÄLEN KOMMUN

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
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
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F. Ekonomisk prognos	6
G. Känslighetsanalys	7
H. Särskilda förhållanden	7

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 3, som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län, registrerades hos Bolagsverket 2014-12-16 och 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 fyra byggnader innehållande sammanlagt 8 bostadslägenheter.

Under hösten 2014 har lägenheterna renoverats för 4,0 MSEK. Renoveringen har omfattat huvudsakligen omdisponering av övervåningen i de fyra stora lägenheterna, nya kök med nya vitvaror, nya bastulavar, nya TV-apparater med BlueRay och ljudanläggning, tvättmaskin i de fyra stora lägenheterna samt möbler och textilier.

Upplåtelse och inflyttning i lägenheterna kommer att ske under april 2015.

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 gjorda i februari 2015.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas i form av veckoandelar där ägaren ges möjlighet att hyra ut dessa i andra hand.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Malung-Sälen Västra Sälen 5:630

Adress: Lindvallen 780 67 Sälen

Fastighetens areal: 3 800 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: ca 588 m<sup>2</sup> (BOA)

Antal lägenheter: 8 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 4 st tvåvåningsbyggnader

Nybyggnadsår: 2005

Fastigheten innehar servitut avseende ledningar och in- och utfartsvägar.

### 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).

### Framtida underhållsbehov

I januari 2015, efter färdig renovering, gjordes en besiktning av samtliga byggnader och lägenheter. Det bedömda framtida underhållet inom 2-5 år uppgår till ca 100 000 kr och inom 5-10 år till ca 550 000 kr.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Stomkomplettering</b>	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av laserad panel. Innerdörrblad och karmar, laserade.
<b>Yttertak</b>	Takstomme av trä. Torvtak med helsvetsad butanduk.
<b>Fasad</b>	Fasader av träpanel, delvis timmerstomme. Fönster av trä, målade 3-glas isolerglas. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
<b>Installationer</b>	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	Städskap Kapphylla Torkskåp
Kök	Klinker	Panel+ laserat Stänkskydd av kakel ovan bänkskivor	Panel laserat	Köksinredning. Spis med ugn och spisfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskbänk Diskmaskin
WC/Dusch/Bastu	Klinker	Kakel/ Bastupanel	Panel	Golvvärme El handdukstork Dusch Vegg Tvättmaskin i stora lgh
Allrum	Ek -lamell	Panel laserat	Panel	
Sovrum	Bok- lamell	Panel laserat	Panel	Garderobskåp

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Anskaffningskostnad för mark och byggnader	9 800 000 kr
-varav inventarier 1 300 000 kr	
<b>Summa</b>	<b>9 800 000 kr</b>

Fastigheten fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärde saknas då fastigheten är nybildad. Uppskattat kommande taxeringsvärde baserat på den ursprungliga fastighetens taxeringsvärde 2014	7 400 000 kr
-varav mark 1 900 000 kr	
-varav byggnad 5 500 000 kr	

### D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Insatser	9 800 000
<b>Finansiering summa</b>	<b>9 800 000</b>

#### Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall (kr)

Externa tjänster för fastighetsskötsel	575 000
Reparationer och underhåll	20 000
Fjärrvärme och elektricitet	150 000
Vattenförbrukning och avlopp	25 000
Renhållning	25 000
Snöröjning och sandning	40 000
Slyröjning mark/tak	10 000
Kabel-TV	30 000
Larm	5 000
Fastighetsavgift	15 000
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden	22 000
Revisionsarvoden	10 000
Försäkringar	10 000
Avskrivningar byggnader 1)	63 000
Avskrivningar inventarier	130 000
<b>Summa beräknade kostnader år 1</b>	<b>1 155 000</b>

Avsättning till fond för yttre och inre underhåll *), 145 kr/kvm BOA/år	85 000
---	--------

<b>Underlag för beräkning av årsavgifter</b>	<b>1 240 000</b>
--	------------------

1)

Avskrivningar byggnader beräknas till 1,0% av anskaffningsvärdet.  
9 800 000 kr – 1 300 000 kr = 8 500 000. Fördelning av anskaffningsvärdet  
med taxeringsvärdet som beräkningsgrund ger 6 300 000 i byggnadsvärde.

\*) 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. Årsavgifterna beräknas utifrån antalet bäddar i lägenheten vilket bättre återspeglar kostnaderna än boarean.

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
148A		1	101	5 RoK	17,18	1 684 000	0	1 684 000	203 745	3 995
148C		2	46	3 RoK	7,82	766 000	0	766 000	106 233	2 083
151A		3	101	5 RoK	17,18	1 684 000	0	1 684 000	203 745	3 995
151C		4	46	3 RoK	7,82	766 000	0	766 000	106 233	2 083
152A		5	101	5 RoK	17,18	1 684 000	0	1 684 000	203 745	3 995
152C		6	46	3 RoK	7,82	766 000	0	766 000	106 233	2 083
153A		7	101	5 RoK	17,18	1 684 000	0	1 684 000	203 745	3 995
153C		8	46	3 RoK	7,82	766 000	0	766 000	106 233	2 083
		Diff +/-							+88	
			588		100,0000	9 800 000	0	9 800 000	1 240 000	24 312

**Summa beräknade årliga intäkter:**

**1 240 000 kr**

## F. Ekonomisk prognos

Fasta priser Avser prisläge år 2015	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 240 000	1 245 000	1 250 000	1 255 000	1 260 000	1 265 000	1 375 000
Årsavgift/m <sup>2</sup>	2 109	2 117	2 126	2 134	2 143	2 134	2 330
Räntor	0	2 000	3 000	5 000	7 000	10 000	30 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 240 000</b>	<b>1 247 000</b>	<b>1 253 000</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 267 000</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 405 000</b>
Driftskostnader	947 000	950 000	955 000	960 000	965 000	970 000	1 100 000
Avskrivningar	193 000	193 000	193 000	193 000	193 000	193 000	193 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	15 000	15 000	17 000	17 000	20 000	20 000	25 000
Fondavsättningar för yttre/inre underhåll	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
<b>Årets överskott</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>3 000</b>	<b>5 000</b>	<b>4 000</b>	<b>7 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa kostnader och årets överskott</b>	<b>1 240 000</b>	<b>1 247 000</b>	<b>1 253 000</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 267 000</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 405 000</b>

### Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	7 400 000	7 400 000	7 600 000	7 600 000	8 000 000	8 000 000	8 500 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	7 400 000	7 400 000	7 600 000	7 600 000	8 000 000	8 000 000	8 500 000

<b>Kassabehållning (TSEK)</b>	<b>278</b>	<b>558</b>	<b>839</b>	<b>1 122</b>	<b>1 307</b>	<b>1 592</b>	<b>2 400</b>
-------------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Det framtida underhållsbehov som redovisas under B. på sida 2 ryms inom ovanstående ekonomiska prognos genom att utnyttja den kassabehållning som de årliga avskrivningarna och avsättningen till underhållsfonden skapat.

## G. Känslighetsanalys

Fasta priser (Avser prisläge år 2015)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå + 1%	2 130	2 151	2 173	2 195	2 217	2 239	2 353
Antagen inflationsnivå + 2%	2 151	2 194	2 238	2 283	2 328	2 375	2 622
Antagen inflationsnivå - 1 %	2 088	2 067	2 046	2 026	2 006	1 986	1 888
Antagen inflationsnivå - 2 %	2 067	2 025	2 005	1 965	1 926	1 887	1 706

## 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 till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 3  
2015-03-20

Bo Eriksson

Jonas Bauer

Stefan Andersson