

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TIMMERBYN 4

Org nr 769632-5989

MALUNG-SÄLEN KOMMUN

2016101205870

<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

**Registrerad av Bolagsverket 2016-10-14**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4, som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län, registrerades hos Bolagsverket 2016-07-05 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för fritidsändamål och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger en fastighet med fyra byggnader innehållande sammanlagt 8 bostadslägenheter.

Under hösten 2015 har lägenheterna renoverats för 6,7 MSEK. Renoveringen har omfattat huvudsakligen utbyggnad av entrétyr och möjlighet till gemensam tillgänglighet till byggnadens bägge lägenheter, omdisponering av övervåningen i de fyra stora lägenheterna, nya kök med nya vitvaror, nya bastulavar, nya TV-apparater med BlueRay och ljudanläggning, tvättmaskin i alla lägenheter samt möbler och textilier.

Upplåtelse och inflyttning i lägenheterna beräknas ske under november 2016.

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 september 2016.

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: Del av fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 3:102  
Adress: Lindvallen, 780 67 Sälen  
Fastighetens beräknade areal: ca 3 000 m<sup>2</sup>  
Bostadsarea: ca 668 m<sup>2</sup> (BOA)  
Antal lägenheter: 8 st  
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 4 st tvåvåningsbyggnader  
Nybyggnadsår: 2000  
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 2016, 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 600 000 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. Innerrörblad 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 fjärrvärmeanläggning. FTX- ventilationssystem, ventilerat i samtliga rum. Elektriska handdukstorkar i WC/dusch.

**Typrumsbeskrivning****Lägenheter**

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker	Panel laserat och målad gips	Panel laserat och målad gips	Städsåp Kapphylla Torkskåp Tvättmaskin
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 laserat	Golvvärme El handdukstork Dusch Vegg
Allrum	Ek -lamell	Panel laserat	Panel laserat Timmerväggar	
Sovrum	Bok- lamell och heltäckande matta	Panel laserat	Panel laserat	Garderobskåp

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Anskaffningskostnad för mark och byggnader	12 200 000
-varav inventarier 1 450 000	
<b>Summa</b>	<b>12 200 000</b>

Fastigheten fullvärdeförsäkras.

Uppskattat kommande taxeringsvärde baserat på den ursprungliga fastighetens taxeringsvärde 2016	7 200 000
-varav mark 2 450 000	
-varav byggnad 4 750 000	

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

Insatser	12 200 000
<b>Finansiering summa</b>	<b>12 200 000</b>

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall (kr)

Externa tjänster för fastighetsskötsel	575 000
Reparationer och underhåll	30 000
Fjärrvärme och elektricitet	175 000
Vattenförbrukning och avlopp	25 000
Renhållning	25 000
Snöröjning och sandning	45 000
Slyröjning mark/tak	10 000
Kabel-TV	30 000
Larm	7 000
Fastighetsavgift	15 000
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	30 000
Styrelsearvoden	22 000
Revisionsarvoden	15 000
Försäkringar	10 000
Avskrivningar byggnader 1)	71 000
Avskrivningar inventarier	145 000
<b>Summa beräknade kostnader år 1</b>	<b>1 230 000</b>

Avsättning till fond för yttre och inre underhåll *) , 165 kr/kvm BOA/år	110 000
--	---------

<b>Underlag för beräkning av årsavgifter</b>	<b>1 340 000</b>
--	------------------

1)

Avskrivningar byggnader beräknas till 1,0% av anskaffningsvärdet.  
12 200 000 kr – 1 450 000 kr = 10 750 000. Fördelning av anskaffningsvärdet med taxeringsvärdet som beräkningsgrund ger 7 100 000 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 är 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	Årsavgift kr	Veckoavgift kr
115A		1	113	5 RoK	16,52	2 015 000	214 130	4 370
115C		2	54	3 RoK	8,48	1 035 000	121 030	2 470
116A		3	113	5 RoK	16,52	2 015 000	214 130	4 370
116C		4	54	3 RoK	8,48	1 035 000	121 030	2 470
120B		5	113	5 RoK	16,52	2 015 000	214 130	4 370
120C		6	54	3 RoK	8,48	1 035 000	121 030	2 470
121B		7	113	5 RoK	16,52	2 015 000	214 130	4 370
121C		8	54	3 RoK	8,48	1 035 000	121 030	2 470
		Diff +/-					640	
			668		100,00	12 200 000	1 340 640	27 360

Summa beräknade årliga intäkter:

**1 340 000**

## F. Ekonomisk prognos

2016101205875

Fasta priser Avser prisläge år 2015	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 340 000	1 355 000	1 370 000	1 385 000	1 400 000	1 415 000	1 560 000
Årsavgift/m <sup>2</sup>	2 006	2 028	2 051	2 073	2 096	2 118	2 335
Räntor	0	0	1 000	2 000	4 000	6 000	10 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 355 000</b>	<b>1 371 000</b>	<b>1 387 000</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 421 000</b>	<b>1 570 000</b>
Driftskostnader	999 000	1 005 000	1 015 000	1 025 000	1 035 000	1 050 000	1 160 000
Fastighetsavgift	15 000	15 000	17 000	17 000	19 000	19 000	21 000
<b>Kassaflöde</b>	<b>326 000</b>	<b>335 000</b>	<b>339 000</b>	<b>345 000</b>	<b>350 000</b>	<b>352 000</b>	<b>389 000</b>
Avskrivningar	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000
Fondavsättningar för yttre/inre underhåll	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
<b>Redovisat resultat</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>	<b>13 000</b>	<b>19 000</b>	<b>24 000</b>	<b>26 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Summa kostnader och årets överskott</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 355 000</b>	<b>1 371 000</b>	<b>1 387 000</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 421 000</b>	<b>1 570 000</b>

### Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	7 200 000	7 200 000	7 400 000	7 400 000	7 600 000	7 600 000	8 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	7 200 000	7 200 000	7 400 000	7 400 000	7 600 000	7 600 000	8 000 000
<b>Kassabehållning (TSEK)</b>	<b>326</b>	<b>661</b>	<b>1 000</b>	<b>1 345</b>	<b>1 695</b>	<b>2 047</b>	<b>3 800</b>

Baserat på förväntad inflationstakt uppräknas årsavgifter och driftskostnader årligen med 1% till och med år 6. Därefter med 2 %.

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå +1%-enhet	2 026	2 049	2 071	2 094	2 117	2 139	2 359
Antagen inflationsnivå +2%-enheter	2 046	2 069	2 092	2 115	2 138	2 161	2 382
Antagen inflationsnivå -1%-enhet	1 986	2 008	2 030	2 053	2 075	2 097	2 312
Antagen inflationsnivå -2 %-enheter	1 966	1 988	2 010	2 032	2 054	2 076	2 289

## H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala årsavgift eller i förekommande fall veckoavgift 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. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 4  
2016-09-27



Bo Eriksson



Jonas Bauer



Stefan Andersson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Timberbyn 4 med org.nr 769632-5989, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. 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 daterad 2016-09-27

Stadgar för Brf Timberbyn 4 registrerade 2016-09-19

Registreringsbevis för Brf Timberbyn 4

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Västra Sälen 3:102, Malung-Sälens kommun, daterat 2016-09-30

Besiktningssprotokoll daterat 2015-12-09

Bedömning av framtida underhåll daterat 2016-02-08

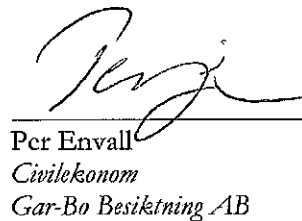
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016-10-10



---

Lennarth Åstrand  
Civilingenjör



---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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