

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÖTORGET
Org nr 769610-6009
MALUNG-SÄLENS KOMMUN

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

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sälkfällstorget (under namnändring till Bostadsrättsföreningen Snötorget), som har sitt säte i Malung-Sälens kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8 mars 2004 (org nr 769610-6009) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december 2009 förvärvas fastigheten Västra Sälen 3:119, innehållande sammanlagt 11 bostadslägenheter. Lägenheterna har varit föremål för omfattande renovering under hösten 2009.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från och med vecka 52 2009.

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 fastigheten enligt avtalad köpeskilling.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 3:119 som bildats genom 3D-avstyckning från fastigheten Västra Sälen 3:88.

Adress: Lindvallen, Sälen.

Tomtens areal: 1 225 kvm tillhörande Västra Sälen 3:88.

Bostadsarea: 815 m² (BOA).

Antal lgh: 11 st.

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 2 st byggnader i 2 våningar.

Byggnadsår: 1991.

Gemensamma utrymmen

En inhägnad containeruppställningsplats för hushållssopor.

Parkering

19 bilplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Kantförstyvad betongplatta på mark.
Stomme	Lägenhetsskiljande väggar av lätt konstruktion med dubbel regelstomme med skivbeklädning. Bjälklag av prefabricerade betongelement.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gips och osb (på valda ställen) på ömse sidor av träreglar. Innertak av betong som målningsbehandlas. Innerrörblad med målad yta, karmar av täckmålad furu.
Yttertak	Takstomme av trä. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning med falsad plåt.
Fasad	Fasader beklädd med träpanel. Fönster av trä. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Installationer	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution via golvvärme. Mekanisk till/frånluft med värmeåtervinning. Elcentraler med jordfelsbrytare.

Typningsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Keramiska plattor	Gips målad microlite	Gips/Betong Målad	Torkskåp Hatthylla, sittbänk Elcentral Golvvärmedfördelare
Kök	Klinker	Gips målad microlite Stänkskydd av keramiska plattor	Gips /Betong Målad	Köksinredning Spis, kyl/frys, mikro och diskmaskin
WC/Bad/Tvätt	Keramiska plattor	Kakel, från golv till tak	Gips/Betong Målad	WC/Bad inredning Tvättmaskin Duschdörrar av glas
Vardagsrum	Parkett	Gips målad väv/microlite	Gips/Betong Målad	Uttag för TV
Sovrum	Parkett	Gips målad microlite	Gips/Betong Målad	Garderob Uttag för TV

Övriga utrymmen

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Skidförråd	Betong	Gips omålad	Betong målad	

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<u>kr</u>
Köpeskilling för fastigheten	8 170 000
Renovering	<u>8 000 000</u>
	16 170 000

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men har antagits till 3 000 000 kr.

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningen har ej för avsikt att upptaga lån.

Finansiering sker via insatser och upplåtelseavgifter.

Insatser	17 670 000 kr
Summa finansiering	17 670 000 kr

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

	<u>kr</u>
Städning, reception och tillsyn	1 070 000
Städintäkter	- 84 000
Reparationer och underhåll	38 000
Elförbrukning	205 000
Vattenförbrukning och avlopp	34 000
Renhållning	34 000
Snöröjning och sandning	35 000
Kabel-TV	13 000
Fastighetsskatt	12 000
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden	21 000
Revisionsarvoden	10 000
Försäkringar	10 000
Avskrivningar för värdeminskning	75 000
Fond för yttre underhåll, 200 kr/kvm BOA/år	156 000
Summa beräknade kostnader år 1	1 654 000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att huvudsakligen motsvara lägenheternas bostadsarea, i relation till den totala bostadsarean.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i läge i huset.

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

Våningsplan	Lgh nr	Lgh-area (Hela) m ²	Lägenhets-beskrivning	Uteplats	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift kr	Veckoavgift kr
2	2A	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
2	2B	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
2	2C	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
2	2D	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
2	2E	45	3 rok		5,52	975 000		975 000	118 830	2 330
2	2F	45	3 rok		5,52	975 000		975 000	118 830	2 330
2	2G	45	3 rok		5,52	975 000		975 000	118 830	2 330
3	3A	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
3	3B	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
3	3C	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
3	3D	85	4 rok	Balkong	10,43	1 843 000		1 843 000	162 180	3 180
Diff +/-						1 000		1 000		
Summa		815			100,00	17 670 000		17 670 000	1 653 930	32 430

Summa beräknade årliga intäkter:

1 653 930 kronor

F. Ekonomisk Prognos

Fasta priser (Avser prisläge år 2009)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter	1 654 000	1 670 000	1 685 000	1 700 000	1 715 000	1 730 000	1 820 000
Arsavgift/m²	2 120	2 141	2 160	2 182	2 199	2 218	2 333
Övriga intäkter							
Städintäkter	84 000	85 000	86 000	87 000	88 000	89 000	94 000
Räntor	2 000	2 000	3 000	5 000	6 000	8 000	18 000
Summa intäkter	1 740 000	1 757 000	1 774 000	1 792 000	1 809 000	1 827 000	1 932 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll	1 495 000	1 510 000	1 525 000	1 540 000	1 555 000	1 570 000	1 650 000
Avsättning för periodiskt underhåll							
Fondavsättningar	156 000	156 000	156 000	156 000	156 000	156 000	156 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Avskrivningar	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Summa kostnader	1 738 000	1 753 000	1 768 000	1 783 000	1 798 000	1 813 000	1 893 000
Årets överskott	2 000	4 000	6 000	9 000	11 000	14 000	39 000
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	1 733 000	1 970 000	2 220 000	2 460 000	2 700 000	3 000 000	4 500 000

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	3 000	3 100	3 100	3 200	3 200	3 200	3 500
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	3 000	3 100	3 100	3 200	3 200	3 200	3 500

* Kassabehållning inkl ränta på kassa.
I år 1 ingår 1 500 000 i insats utöver
föreningens anskaffningsvärde.

G. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas 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 Sälffjällstorget under namnändring till Bostadsrättsföreningen Snötorget

Sälen den 1 december 2009



Sten Danielsson



Bo Eriksson



Jonas Mareniusson