

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TIMMERBYN 2

Org nr 769626-9419

MALUNG-SÄLEN KOMMUN

2014020504504

<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 2, som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län registrerades hos Bolagsverket 2013-09-20 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 2013 har lägenheterna renoverats för ca 3,5 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.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske under januari 2014.

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 november 2013.

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 3:101

Adress: Lindvallen 780 67 Sälen

Fastighetens areal: 2 333 m²

Bostadsarea: ca 588 m² (BOA)

Antal lägenheter: 8 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 4 st tvåvåningsbyggnader

Nybyggnadsår: 1999

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 december 2013, 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

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av laserad panel. Innerrörblad 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**

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker	Panel laserat	Panel laserat	Städskåp, torkskåp Kapphylla
Kök	Klinker	Panel+ laserat Stänkskydd av kakel ovan bänkskivor	Panel laserat	Köksinredning. Spis med ugn, spisfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskbänk Diskmaskin
WC/Dusch/Bastu	Klinker	Kakel/ Bastupanel	Panel	Golvvärme El handdukstork Dusch Vagg
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	11 800 000
-varav inventarier 1 250 000 kr	
Summa	11 800 000
Fastigheten fullvärdeförsäkras.	
Taxeringsvärdet för 2013	9 584 000
-varav mark 3 488 000 kr	
-varav byggnad 6 096 000 kr	

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADERKapitalkostnader

Insatser	11 800 000
Finansiering summa	11 800 000

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Externa tjänster för fastighetsskötsel	560 000
Reparationer och underhåll	10 000
Fjärrvärme och elektricitet	150 000
Vattenförbrukning och avlopp	25 000
Renhållning	25 000
Snöröjning och sandning	35 000
Slyröjning mark/tak	10 000
Kabel-TV	30 000
Larm	5 000
Fastighetsavgift	28 000
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden	21 000
Revisionsarvoden	10 000
Försäkringar	10 000
Avskrivningar byggnader 1)	66 000
Avskrivningar inventarier	125 000
Summa beräknade kostnader år 1	1 135 000

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

Underlag för beräkning av årsavgifter 1 220 000

1)

Avskrivningar byggnader beräknas till 1,0% av anskaffningsvärdet.
 $11\,800\,000 - 1\,250\,000 = 10\,550\,000$. Fördelning av anskaffningsvärdet
 med taxeringsvärdet som beräkningsgrund ger 6 624 000 i byggnadsvärde.

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

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 insatser och faktisk förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

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
111A		1	101	5 RoK	17,18	2 027 000	0	2 027 000	195 177	3 827
111C		2	46	3 RoK	7,82	923 000	0	923 000	109 803	2 153
112A		3	101	5 RoK	17,18	2 027 000	0	2 027 000	195 177	3 827
112C		4	46	3 RoK	7,82	923 000	0	923 000	109 803	2 153
113A		5	101	5 RoK	17,18	2 027 000	0	2 027 000	195 177	3 827
113C		6	46	3 RoK	7,82	923 000	0	923 000	109 803	2 153
114A		7	101	5 RoK	17,18	2 027 000	0	2 027 000	195 177	3 827
114C		8	46	3 RoK	7,82	923 000	0	923 000	109 803	2 153
		Diff +/-							+80	
			588		100,0000	11 800 000	0	11 800 000	1 220 000	23 920

Summa beräknade årliga intäkter:

1 220 000 kr

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fasta priser Avser prisläge år 2013							
Årsavgifter	1 220 000	1 225 000	1 230 000	1 235 000	1 245 000	1 265 000	1 375 000
Årsavgift/m ²	2 075	2 083	2 092	2 100	2 117	2 134	2 330
Räntor	0	3 000	7 000	10 000	15 000	20 000	40 000
Summa intäkter	1 220 000	1 228 000	1 237 000	1 245 000	1 260 000	1 285 000	1 415 000
Driftskostnader	916 000	920 000	925 000	935 000	950 000	975 000	1 100 000
Avskrivningar	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	28 000	28 000	29 000	29 000	30 000	30 000	35 000
Fondavsättningar för yttre/inre underhåll	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Årets överskott	0	4 000	7 000	5 000	4 000	4 000	4 000
Summa kostnader och årets överskott	1 220 000	1 228 000	1 237 000	1 245 000	1 260 000	1 285 000	1 415 000

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	9 584 000	9 584 000	9 600 000	9 600 000	9 650 000	9 650 000	10 000 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	9 584 000	9 584 000	9 600 000	9 600 000	9 650 000	9 650 000	10 000 000
Kassabehållning (TSEK)	276	555	838	1 124	1 304	1 584	2 300

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 2013)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå + 1%	2 096	2 117	2 138	2 159	2 181	2 203	2 315
Antagen inflationsnivå + 2%	2 116	2 159	2 203	2 247	2 292	2 338	2 581
Antagen inflationsnivå - 1 %	2 054	2 034	2 013	1 993	1 973	1 954	1 858
Antagen inflationsnivå - 2 %	2 034	1 993	1 953	1 914	1 876	1 838	1 662

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 2
2014-01-10


Bo Eriksson


Jonas Bauer


Stefan Andersson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Timmerbyn 2 med org.nr 769626-9419, 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 de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 st 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 2014.01.04

Stadgar för Brf Timmerbyn2

Registreringsbevis för Brf Timmerbyn 2

Köpekontrakt för fastigheten Västra Sälen 3:101 mellan Fjällinvest AB och Brf Timmerbyn 2 daterad 2014.01.02

Besiktningssprotokoll med värdering av erforderligt underhåll daterad 2013.11.20

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.01.29



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Garbo AB

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