

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TIMMERBYN 5

Org. nr 769637-8160

DALARNAS LÄN, MALUNG-SÄLEN KOMMUN



Innehållsförteckning	Sid
-----------------------------	------------

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade utgifter för föreningens fastighet	5
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
F. Resultat- och kassaprognos	6
G. Känslighetsanalys	7
H. Nyckeltal	7
I. Särskilda förhållanden	7

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5, som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, Dalarnas län, registrerad på Bolagsverket 2019-09-06 (org. Nr 769637-8160) har till ändamål att i enlighet med föreningen stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2019 har PEAB AB renoverat 6 lägenheter belägna i tre byggnader på en fastighet som är under bildande, ärendenummer hos LM W19462, stamfastighet Sälen Västra 3:102 i Malung-Sälen kommun.

Bostadsrättsföreningen förvärvar de renoverade byggnaderna och fastigheten som är under bildande genom förvärv från Fjällinvest AB (556426-8380) den 21 februari 2020. Köparen övertar säljarens entreprenadgarantier som ställts ut av PEAB AB.

Ansökan om lagfart har inte gjorts hos Lantmäteriet då fastigheten inte bildats.

Förutom fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att förvärva lägenheterna fullt inredda, d.v.s. med inventarier såsom möbler, husgeråd m.m.

Styrelsen fastställer att föreningens totala slutliga anskaffningsutgift är känd och att den stannar på: 15.483.000 kr.

Upplåtelser av bostadsrätterna kommer att börja tecknas i mars månad 2020 eller tidigast efter det datum som Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och första tillträde till lägenheterna beräknas ske med början i mars 2020.

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 byggnaden på avtalad köpeskilling enligt köpebrev.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i planen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:

Markarea ca 620 m²

Boarea ca: 501 m² (BOA)

Antal lgh och tillhörande p-platser: 6 st.

Byggnadernas antal och utformning: 3 st. byggnad, tre lägenhetsplan

Taxeringsuppgifter, hyreshusenhet bostäder (320), ej taxerad, preliminär klassificering

Nybyggnadsår: 2000, omfattande renovering 2019.

Servitut: Inga kända p.g.a. pågående förrättning.

Gemensamhetsanläggning:

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

Andelstalen är inte kända p.g.a. pågående förrättning.

Framtida underhållsbehov

I och med nyrenovering räknas det inte med några underhållsåtgärder under en tioårsperiod utöver löpande underhåll vilket inräknas i årsavgifterna.

Underhållsplan upprättas av styrelsen som tillsätts efter upplåtelseerna och tillträdet. Den kalkylerade avsättningen räknas upp med 2% per år.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av gips, målat. Innerdörrar och karmar, målade.
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 fjärrvärmeanläggning. FTX- ventilationssystem, ventilerat i samtliga rum. Centralsugare Elektriska handdukstorkar i WC/dusch.

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker	Målad gips	Målad gips	Städsåp Kapphylla Torkskåp Tvättmaskin
Kök	Lamell	Målad gips Stänkskydd av kakel	Laserad panel	Spis och ugn Köksfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskmaskin
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målade gips	Handdukstork. Duschhörna av glas. Tvättställ och WC- stol. Elhanddukstork
Bastu	Klinker	Bastupanel	Bastupanel	Bastuaggregat Rökfärgad glasörr Lavar av asp Effektbelysning
Allrum	Lamell	Laserad timmerväggar och målad gips	Målade gips och lasera panel	Braskamin Städsåp
Sovrum	Lamell	Målad gips	Målade gips	
Inventarier	Lägenheterna är fullt utrustade och möblerade			
* variationer kan finnas beroende på lägenhetsstorlek				

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. UTGIFTER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET (SEK)

Total anskaffningsutgift för fastigheten	13 508 000
Lägenhetsinventarier	1 975 000
Summa investeringar	15 483 000

Fördelat på tillgångsslagen:

Mark:	3 877 000
Byggnad:	9 631 000
Inventarier:	1 975 000

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansiering:

Insatser vid upplåtelse	15 483 000
-------------------------	------------

Beräknade årskostnader år 1

Fjärrvärme och el:	144 000 kr
Reparationer o löpande UH:	33 000 kr
Vatten:	21 000 kr
Försäkringar:	8 000 kr
Gemensamhetanl., vägar o parkering:	58 000 kr
Larm, IT, m.m	30 000 kr
Styrelse och revisor:	30 000 kr
Ekonomiskförvaltning	12 000 kr
Fond (underhåll):	15 000 kr
Fastighetsavgift	9 000 kr
Summa driftkostnader fastighet år 1	360 000 kr
Externa tjänster, boendeservice m.m. 1)	410 000 kr
Avskrivning fastighet 2)	96 000 kr
Avskrivning inventarier 3)	200 000 kr
Summa kostnader år 1	1 426 000 kr
Underlag för årsavgift (Utbetalningar + UH-fond)	770 000 kr

1)
Kostnader föranledda av "SKISTAR VACATION CLUB", (samägende av bostadsrätt) se särskilda förhållanden sid 7.

2)
Avskrivningar byggnader beräknas till ca 1% av anskaffningsvärdet för byggnader.

3)
Avskrivningar inventarier beräknas till ca 10% av anskaffningsvärdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter.

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

Areor, insatser, årsavgifter, veckoavgifter, andelstal (avrundat)

Hus nr	Lgh area (m²)	Antal RoK	Insats avrundat hela tusental	Årsavgift avrundat hela hundratal	Veckoavgift avrundat hela tiotal	Andelstal avrundat två decimaler
117c	54	3	1 865 000 kr	125 400 kr	2 560 kr	12,04%
117a	113	5	3 296 000 kr	221 700 kr	4 525 kr	21,28%
118c	54	3	1 865 000 kr	125 400 kr	2 560 kr	12,04%
118a	113	5	3 296 000 kr	221 700 kr	4 525 kr	21,28%
119c	54	3	1 865 000 kr	125 400 kr	2 560 kr	12,04%
119a	113	5	3 296 000 kr	221 700 kr	4 525 kr	21,28%
	501		15 483 000 kr	1 041 300 kr	21 260 kr	99,98%

*) Veckoavgiften är fördelad på 49 veckor

F. RESULTAT- OCH KASSAPROGNOS

	År							
Löpande penningvärde (kkr)	1	2	3	4	5	6	11	16
Arsavgifter	1041	1062	1083	1105	1127	1149	1269	1401
kr per kvm BOA	2078	2119	2162	2205	2249	2294	2533	2797
INTÄKTER	1041	1062	1083	1105	1127	1149	1269	1401
Avskrivningar byggnader	96	96	96	96	96	96	96	96
Avskrivningar inventarier	200	200	200	200	200	200	200	200
KAPITALKOSTNADER	296	296	296	296	296	296	296	296
Driftkostnader, inkl externa kostnader	746	761	776	792	807	824	909	1004
Fastighetsavgift	9	9	9	10	10	10	11	12
DRIFTKOSTNADER	755	770	786	801	817	834	920	1016
RESULTAT	-10	-4	2	8	14	20	53	89
Ackumulerat resultat	-10	-14	-13	-5	8	28	224	595
Underhållsavsättning	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-18	-20
Ackumulerat fritt eget kapital *	-25	-45	-59	-67	-70	-66	42	315
Aterföring avskrivningar	296	296	296	296	296	296	296	296
KASSAFLÖDE*	286	292	298	304	310	316	349	385
Ackumulerat kassaflöde	286	578	875	1179	1488	1804	3480	5331
Årlig inflation	2,0%							
Bostadsrättsarea (BOA)	501							
* såväl fritt eget kapital som kassaflöde beräknas och justeras mot redovisat resultat								

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar							
Löpande penningvärde (kr)	1	2	3	4	5	6	11	16
Alternativ inflation (+1%)	3%							
Kostnadspåverkan per kvm BOA	0	21	43	65	90	115	260	441
Årsavgift per kvm BOA o år	2078	2140	2204	2271	2339	2409	2792	3237

H. NYCKELTAL

	Per m2 BOA
Anskaffningsutgift:	30 904 kr
Insats:	30 904 kr
Årsavgift:	2 078 kr
Driftkostnader totalt (utbetalningar):	1 537 kr
Driftkostnader fastighet (utbetalningar):	719 kr
Kassaflöde:	571 kr

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrätterna kommer att samägas som andelsveckor i SkiStar AB's försorg i enlighet med deras koncept "SKISTAR VACATION CLUB" innebärande bl.a.:

- ! Att det i årsavgiften ingår drift och underhåll av bostaden, såväl in- som utvändigt.
- ! Att årsavgiften täcker skötsel, reparationer, byte av möbler, hotellservice m.m. M.a.o. ska samtliga kostnader som härrör sig till själva boendet vara inkluderade.
- ! Att bostadsrättsföreningen ska vara skuldfri och utan vinstintresse samt att eventuellt överskott återinvesteras i föreningen.

Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5

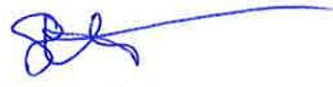
Sälen den 3 mars 2020



Bo Eriksson



Lars Lifvendahl



Stefan Andersson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som på uppdrag av föreningen för det syftet som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5, daterad 2020-03-03, org.nr. 769637-8160, med säte i Dalarnas län, Malung-Sälen kommun, får härmed avge följande intyg.

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

Intyget avser en bedömning av den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet, givet det redovisade upplägget på sidan 2, samt även styrelsens fastställelse i planen.

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas sex (6) bostadslägenheter i tre befintliga bostadsbyggnader på fastigheten avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns p-platser för bostadsrättshavarna att disponera.

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 blir uppfyllda.

Föreningen har vid intygsgivningen inte lagfart på fastigheten, fångeshandling finns, köpebrev 2020-02-21, köpeskilling: 3 877 000 kr.

Intygsgivare Göran Nilsson har vid olika tidpunkter under 2019 och 2020 företagit översiktliga okulärbesiktningar, såväl in- som utvändigt av byggnaderna på fastigheten.

Bostadsrätterna upplåts med inventarier i befintligt skick.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2020-03-27



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB

Hjulbäck 2020-03-26



Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.
Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Stadgar för Brf Timmerbyn 5 antagna 2019-10-29 och registrerade av Bolagsverket 2019-11-12.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Timmerbyn 5, objektets registreringsdatum 2019-09-06, nuvarande firmas registreringsdatum 2019-11-12, dokumentet skapat 2020-02-26.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (3 december 2019).

Ansökan om lantmåteriförrättning inklusive bilagor, 2019-04-02

Köpebrev (Fastighet), Sälen den 21 februari 2020. Köpeskilling 3 877 000 kr.

Säljare: Fjällinvest AB (org.nr 556426-8380).

Överlåtelse (Renoveringsobjekt), Sälen den 21 februari 2020. Köpeskilling 11 606 000 kr.

Säljare: Fjällinvest AB (org.nr 556426-8380).

Inventarieförteckning, 3 november 2019.

Ut- och invändiga fotografier på byggnaderna.

 *L.G. Nilsson*