Ekonomisk Plan

-Brf Fjällbäcken org. nr. 769608-7449-

~~Stämpel av Patent- och registreringsverket~~
Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
Fjällbäcken
i Stockholms kommun, betygas
Sundsvall 22/10 20 04
Inga-Lena Algadp

Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv enär den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd.

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar sid 2

B. Beskrivning av fastigheterna sid 3

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv sid 4

D. Försäkring och konsumentskydd sid 4

E. Finansieringsplan sid 4

F. Beräkning av föreningens årliga kostnader sid 5

G. Beräkning av föreningens årliga intäkter sid 6

H. Ekonomisk prognos sid 7

I. Känslighetsanalys sid 8

J. Lägenhetsförteckning sid 9

K. Beräknad förbrukning avseende vatten och avlopp samt uppvärmningsel sid 9

L. Särskilda förhållanden sid 10

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken med org. nr. 769608-7449 registrerades 2002-09-16 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har förvärvat fastigheten Åre Vik 1:38 i Åre församling samt kommer att bebygga denna med 26 lägenheter i 5 huskroppar samt 1 förrådshus. Byggnaderna ligger i ett sådant förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen har erhållit beslut om statligt räntebidrag, sk. bostadsbyggnadssubvention.

Bidragsbeloppet är preliminärt och kan ändras med exempelvis det allmänna ränteläget.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

- Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader för förvärv av fastigheten.

- Angivna uppgifter om entreprenadkostnaden avser slutliga totala kostnader för genomförandet av entreprenaden.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomisk plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Bygglov är sökt och beviljades 2004-05-10.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

I månadsavgiften ingår uppvärmning av lägenheterna samt vatten och avlopp. Varje bostadsrättshavare svarar dock för uppvärmning av tappvarmvatten.

Samtliga kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande uppgår till 2%.

Entreprenadkontrakt har tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

B Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	**Vik 1:38**
Adress	
Kommun	Åre kommun
Tomtareal	12 627 m^2
Taxeringsvärde byggnad	0:-
Taxeringsvärde mark	172 000:-

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats.

Beräknad inflyttning är 2004-06-30 för etapp 1, vilken innefattar lgh nr 1-11. För etapp 2 som omfattar lgh 12-26 beräknas inflyttning ske 4:e kvartalet 2004.

Gemensamma anläggningar:

Det totala antalet parkeringsplatser i föreningen kommer att uppgå till 37 stycken, vilket innebär i snitt 1,4 platser per lgh..
Det totala antalet motorvärmarstolpar i föreningen kommer att uppgå till 18 stycken, vilket innebär i snitt 0,7 stolpar per lägenhet.
Antalet belysningsstolpar är 5.
En förrådsbyggnad bestående av soprum, cykelrum och fastighetsförråd.
En gemensam TV-antennanläggning för samtliga lägenheter.
Därutöver kommer en bergvärmeanläggning att installeras för uppvärmning av föreningens samtliga lägenheter.

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet	7 000 000
Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt	22 000 000
Likviditetsreserv	100 004
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	**29 100 004**

Ovanstående förvärvskostnad enligt avtal är den slutliga för anskaffandet av föreningens fastighet i enlighet med 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Taxeringsvärdet är inte fastställt men preliminärt beräknat till 3 917:- per m^2 BRA.

Föreningens lagfarts- och pantbrevskostnad ingår i entreprenadsumman enligt tecknat entreprenadkontrakt.

D Försäkring och konsumentskydd

- Fastigheterna är försäkrade under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.

- Styrelsen har tecknat en genomförandegaranti, som garanterar att husen uppförs och färdigställs enligt avtal, både vad avser pris och omfattning.

- Därutöver har styrelsen tecknat en byggfelsförsäkring, som innebär att vissa väsentliga skador på husen blir avhjälpta om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningsdagen.

- Föreningens hus omfattas även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning eller två år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer.

E Finansieringsplan

Lån år 1 med genomsnittlig bindningstid om ca 3 år	14 000 000
Insatser	15 100 004
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	**29 100 004**

F Beräkning av föreningens årliga kostnader

- År 1 – Kapitalkostnader och räntebidrag

Kapitalslag	Räntesats	Belopp
Räntekostnad	4,17%	583 800
Räntebidrag		-114 122
Summa:		**469 678**

Beräknat bidragsunderlag för räntebidrag	9 415 990
Antagen subventionsränta för år 1-5	4,04%
Andel av subventionsräntan som subventioneras är f. n.	30,00%
Räntebidrag år 1-5	**114 122**

- Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta och räntebidrag enligt ovan	469 678
Summa kapitalkostnader	**469 678**
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	22 000
Avsättning till yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	43 956
Summa avsättningar och avskrivningar	**65 956**
Fastighetsförsäkring	20 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Snöröjning, sandning mm	20 000
Renhållning omfattar tömning av sopor	40 000
Arvoden för styrelsen och revisor	10 000
Uppvärmning	70 000
Gemensam el och vatten	27 000
Oförutsedda kostnader	49 750
Summa driftskostnader	**256 750**
Summa:	**792 384**

Fastighetsskatt utgår ej de första 5 åren efter värdeåret, enligt nuvarande regler. Under år 1 uppkommer eventuellt fastighetsskatt, dock endast för markvärdet, vilket i så fall tas ur rörelsekapitalet. Upprättande av årsredovisning skall dock ske av styrelsen.

Varje bostadsrättshavare svarar för drifts- och underhållskostnaden av en motorvärmarstolpe samt ett förråd.

G Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Intäkter	**År 1**
Årsavgifter	792 384
Summa årsavgifter	**792 384**

allabrf.se

H Ekonomisk Prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Avgift per kvm	398	400	402	405	407	420	445
Årsavgifter	792 384	796 558	800 834	805 215	809 703	835 818	886 513
Räntebidrag	114 122	114 122	114 122	114 122	114 122	114 122	114 122
Summa intäkter	906 506	910 680	914 956	919 337	923 825	949 940	1 000 635
Kostnader							
Räntekostnader	-583 800	-582 883	-581 965	-581 048	-580 130	-579 213	-574 626
Avskrivning	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Avsättningar	-43 956	-43 912	-43 868	-43 824	-43 780	-43 736	-43 516
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	-21 519	-47 516
Driftskostnader	-256 750	-261 885	-267 123	-272 465	-277 914	-283 473	-312 977
Schablonskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-906 506	-910 680	-914 956	-919 337	-923 825	-949 940	-1 000 635
Resultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Återförd avsättning	43 956	43 912	43 868	43 824	43 780	43 736	43 516
Återförd avskrivning	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
Amortering	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Betalningsnetto	**43 956**	**43 912**	**43 868**	**43 824**	**43 780**	**43 736**	**43 516**
Likviditetsreserv	100 004	143 960	187 872	231 740	275 564	319 344	537 584
Skattepl. Överskott	0	0	0	0	0	0	0
Taxeringsvärde	7 796 000	7 951 920	8 110 958	8 273 178	8 438 641	8 607 414	9 503 280

Diverse variabler	
Låneskuld år 1	14 000 000
Total BOA	1 990
Låneränta	4,17%
Nybyggnadsvärde	22 000 000
Avskrivningsprocent	0,10%
Avsättningsprocent	0,20%
Fastighetsskattesats	0,50%
Beräknad inflationstakt	2,00%

Räntebidrag	
Bidragsunderlag	9 415 990
Subventionsränta	4,04%
Bidragsandel	30,00%
Bolagsskatt	
Inkomstskattesats Brf:	28,00%

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

allabrf.se

I Känslighetsanalys

Årsavgift per kvm och år

	År						
Dagens inflationsnivå och:	1	2	3	4	5	6	11
1. Dagens räntenivå	398	400	402	405	407	420	445
2. Dagens räntenivå +1%	469	471	473	475	477	490	515
3. Dagens räntenivå +2%	539	541	543	545	547	560	584
4. Dagens räntenivå -1%	328	330	332	335	337	350	376
5. Dagens räntenivå -2%	257	259	262	265	273	290	321
Dagens räntenivå och:							
6. Dagens inflationsnivå +1%	398	402	405	409	412	428	464
7. Dagens inflationsnivå +2%	398	403	408	413	418	436	484

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättats och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras med en konstant skillnad mellan subventionsränta och låneränta som gäller under hela kalkylperioden.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Nedan följer ett exempel på hur föreningen årligen kan höja sina årsavgifter så att en successiv anpassning sker till den avgiftsnivå som beräknas kommer att gälla år 11 (se avsnitt ”Ekonomisk prognos”).

Alternativ avgift per kvm vid successiv anpassning

	År						
Alternativ avgift per kvm	1	2	3	4	5	6	11
	398	403	408	412	417	422	445

Ovanstående avgiftshöjningar innebär en årlig höjning 5 kronor per kvm och år.

J Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm

Nedan lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	BOA	RoK	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
2	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
3	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
4	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
5	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
6	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
7	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
8	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
9	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
10	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
11	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
12	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
13	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
14	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
15	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
16	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
17	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
18	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
19	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
20	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
21	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
22	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
23	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
24	62	3	0,03116	494 398	0	24 687	2 057
25	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
26	89	5	0,04472	654 802	0	35 438	2 953
	1 990		**1,00000**	**15 100 004**	**0**	**792 384**	**30 063**

Utöver lägenheternas boarea upplåtes balkong eller markyta med bostadsrätt.

K Beräknad förbrukning avseende vatten och avlopp samt uppvärmningsel

Kostnad för uppvärmning av lägenheten och vattenförbrukning ingår i månadsavgiften.

Varje bostadsrättshavare svarar dock för kostnader för uppvärmning av tappvarmvatten och hushållsel. Härtill kommer kostnader för hemförsäkring.

Den bedömda kostnaden för uppvärmning av tappvarmvatten uppgår till 200 kronor per lägenhet och månad.

Bostadsrättshavarna har därutöver möjlighet att hyra motorvärmarplatser av föreningen för 150 kronor/månad inklusive el.

L Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som likaledes angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar.

2. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.

3. Årsavgifter skall alltid erläggas månadsvis i förskott.

4. Förbrukningsavgifter för hushållsel och uppvärmning av tappvarmvatten debiteras bostadsrättshavare direkt av föreningen. Debitering sker då utifrån faktisk förbrukning.

5. Den till lägenheten hörande tomten skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt och styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.

6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar.

7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

8. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

10. I planen har räntan beräknats utifrån en offererad räntesats med en bindningstid om 3 år. Räntor och bindningstider kan komma att ändras vid slutplacering av föreningens lån.

11. Driftskostnaden i planen är preliminär. Kapitalkostnaden är beräknad med utgångspunkt från de marknadsräntor och gällande regler för räntebidrag som gällde vid tidpunkten för planens upprättande. De slutliga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen

Östersund den 7 oktober.

Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken

Marthin Jönsson

Bertil Hansson

Kia Stugholm

allabrf.se

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2004-10-07 för bostadsrättsföreningen Fjällbäcken , Åre kommun, med org.nr. 769608-7449.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 13 oktober 2004

Ivar Stenport

Björn Olofsson