

2015031001982

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Trolldalen V
769628-6041

AUGUSTI 2014

HUNDFJÄLLET, MALUNG-SÄLENS KOMMUN

Registrerad av Bolagsverket 2015-03-11

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Fastighetsbeskrivning
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

2015031001983

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trolldalen V, som 2014-08-23 registrerades hos bolagsverket med organisationsnummer 769628-6041, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader mm grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bakgrunden är att bostadsrättsföreningen erbjudits att förvärva del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 i Malung-Sälens kommun i Dalarnas län från Gruvmannen 700206 ekonomisk förening, org nr 769628-4830. Förutsättningar för bostadsrättsföreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten beräknas genomföras efter det att avstyckning skett. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under mars månad 2015. Inflyttning beräknas ske under våren 2015. Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten indirekt med uppförda byggnader på fastigheten via förvärv av samtliga andelar i Gruvmannen 700206 ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen blir därefter lagfaren ägare av fastigheten genom att den ekonomiska föreningen uppgår i bostadsrättsföreningen via fusion som kommer att slutföras under våren 2015. Ett arrendeavtal har tecknats ifall fastighetsavstyckning ej hinner utföras eller ej hinner vinna laga kraft innan upplåtelse sker.

Anskaffningskostnaden som finns angiven i punkt 5 är den slutliga anskaffningskostnaden, vilket innebär att även kostnaden för fusionen ingår i denna slutliga kostnad.

2. Fastighetsbeskrivning

<u>Fastighetsbeteckning:</u>	Del av Rörbäcksnäs 20:88 i Malung-Sälens kommun. Fastigheten är inte belastad med några servitut.
<u>Adress:</u>	Trolldalen
<u>Arealuppgifter:</u>	Tomtareal: ca: 5300 kvm Bostadsyta: 1 984 kvm
<u>Byggnader:</u>	Objektet omfattar 24 st lägenheter i nyproducerade huskroppar, 6 st huskroppar med 4 st lägenheter i varje. Byggnaderna ligger intill varandra och bildar en naturlig enhet och är avsedda för fritidsboende.
<u>Kortfattad byggnadsbeskrivning</u>	
Grund/golv:	Kantförstyvad platta på mark.
Yttervägg:	Träregelstommar, 145+45 mm isolering, utvändigt liggande träpanel.
Innerväggar:	70 regelstomme med 13 mm gips och liggande träpanel på varje sida.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag.
Takbjälklag:	21x145 dubbelfasspont, 22 mm spikläkt, plastfolie, 400

Takbjälklag:	21x145 dubbelfasspont, 22 mm spikläkt, plastfolie, 400 mm lösullsisolering.
Yttertak:	21 mm råspont, underlagspapp, strö och tegelläkt, tvåkupigt betongtegel.
Uppvärmning:	Egen bergvärmeanläggning, kulvert från gemensam undercentral i separat byggnad.
Övrigt:	Kök, typ Marbodal, ljusa luckor, bänkskiva laminat. Rostfria vitvaror. Stänkskydd i kök 4 mm härdad glasskiva, järnfritt. Fastigheten är ansluten till Skistar's kabeltnät.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Ytskikt	Typ/ fabrikat/ sort	AMA-kod/ målningskod	Kulörer m.m.
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Golv	Trägol, ekparkett, mörk		
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinkers, mörk		
WC	Sockel	Klinkers , mörk		
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Vägg	13 mm gipsskiva, 21 mm slätspont, liggande, sågad yta		Målad ljus
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Våtrumsskiva Glasroc GHI Hydro, Kakelplattor slät, ljusa		
		Bastupanel		
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Betongyta	målad	Vit
Våtrum		Ny gipsskiva	målad, våtrum	
Bastu		Bastupanel		

3. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är för närvarande inte känt. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren.

5. Anskaffningskostnad, se bilaga 1 förtydligande till ekonomisk plan.

Entreprenadsumma	48 750 000
Köp av andelar	6 000 000
Byggherrekostnader	3 500 000
Försäljning, mäklare	2 000 000
Oförutsett, risk, vinst, avvikelser	11 910 000
Summa	72 160 000 per kvm 36 371 kronor

6. Finansieringsplan

Insatser	72 160 000	Insats per kvm 36 371 kronor
Summa finansiering	72 160 000	

7. Föreningens årliga kostnader

Eftersom föreningen är finansierad med insatser finns inga räntor och amorteringar för lån. Driftkostnaderna har, år 1, beräknats till 468,35 kr per kvm enligt följande:

Driftkostnader

Löpande underhåll	40 000
Ekonomisk förvaltning	26 000
Fastighetsskötsel/ städning/ snöskott	80 000
Försäkring	35 000
Renhållning/ sophämtning	40 000
Vatten/ avlopp/ el	<u>150 000</u>
	371 000

Kapitalkostnader

Avskrivningar	613 000*)
---------------	-----------

Fondavsättningar

Avsättning yttre underhållsfond	25 000
---------------------------------	--------

Summa **1 009 000**

Totalkostnad kr per kvm 508,57

*) Avskrivningar på fastighetens byggnader, beräknade på en total anskaffningskostnad om 61 300 000 kr, kommer att ske med linjär avskrivning 1 % per år.

Beräknat anskaffningsvärde fastighet	61 300 000
Beräknat anskaffningsvärde mark	10 830 000
Summa	72 160 000

8. Föreningens årliga intäkter

Årsavgifter, år 1 458 304

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättshavarna för hushållsel, värme och varmvatten. För hushållsel tecknads egna abonnemang, värme och varmvatten mäts av Brf, fördelas och faktureras från Brf.

9. Kassaflöde

Då föreningen inte har några kostnader för ränta och amortering kommer avskrivningarna inte att påverka kassaflödet. Om man utgår från att föreningen varje år disponerar beräknade kostnader för löpande underhåll och avsättningen till fonden för yttre underhåll kommer totala

kassaflödet att bli 396 000 kronor vilket motsvarar 199,60 kronor per kvm. För att stärka upp kassaflödet debiteras årsavgift motsvarande 231 kr per kvm vilket ger ett positivt kassaflöde på 62 304 kronor år 1.

10. Lägenhetsförteckning

Adress	Lghnr	Yta m2	Utförning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Brf Trolldalen V	1A	68	3 rok	0,0343	2 390 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	1B	68	3 rok	0,0343	2 390 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	1C	68	3 rok	0,0343	2 690 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	1D	68	3 rok	0,0343	2 690 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	2A	68	3 rok	0,0343	2 390 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	2B	68	3 rok	0,0343	2 390 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	2C	68	3 rok	0,0343	2 690 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	2D	68	3 rok	0,0343	2 690 000	15 708	1 309
Brf Trolldalen V	3A	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	3B	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	3C	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	3D	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	4A	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	4B	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	4C	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	4D	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	5A	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	5B	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	5C	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	5D	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	6A	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	6B	90	4 rok	0,0454	3 090 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	6C	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Brf Trolldalen V	6D	90	4 rok	0,0454	3 390 000	20 790	1 733
Summa		1984		1,0000	72 160 000	458 304	

Summa andelstal avrundat till 1,0000 från 1,0008

11. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	613	613	613	613	613	613	613
Låneräntor i tkr	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar i tkr	613	613	613	613	613	613	613
DRIFTSKOSTNADER	371	378	386	394	402	410	452
Driftskostnader i tkr	371	378	386	394	402	410	452
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt el motsv i tkr	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	25	25	25	25	25	25	25
Amorteringar lån i tkr	0	0	0	0	0	0	0

Avsättningar underhåll i tkr	25	25	25	25	25	25	25
------------------------------	----	----	----	----	----	----	----

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984	1 984

NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER

Nettokostnader i tkr	1 009	1 016	1 024	1 032	1 040	1 048	1 090
Nettoutbetalningar i tkr	371	378	386	394	402	410	452

NÖDVÄNDIG LÄGSTANIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER FÖR ATT KLARA NETTOUTBETALNINGAR

Löpande penningvärde, totalt i tkr	371	378	386	394	402	410	452
Löpande penningvärde/kvm	187	191	195	199	203	207	228
Fast penningvärde, totalt i tkr	371	371	371	371	371	371	371
Fast penningvärde/kvm	187	187	187	187	187	187	187

ÅRSavgIFT ENLIGT PLAN OCH FÖRÄNDRING KASSAFLÖDE

Årsavgift enl plan med uppräknig 2%	458	467	477	486	496	506	558
Årsavgift per kvm	231	235	240	245	250	255	281
Kassaflöde	+62	+64	+66	+67	+69	+71	+81

KÄNSLIGHETSANALYS

År

1 2 3 4 5 6 11

Huvudalternativ enl**ekonomisk prognos 2 % inflation**

Nettokostnader tkr	1 009	1 016	1 024	1 032	1 040	1 048	1 090
Nettoutbetalningar tkr	371	378	386	394	402	410	452
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	509	512	516	520	524	528	549
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	187	191	195	199	203	207	228

Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet

Nettokostnader tkr	1 013	1 024	1 036	1 048	1 060	1 073	1 142
Nettoutbetalningar tkr	375	386	398	410	422	435	504
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	511	516	522	528	534	541	576
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	189	195	201	207	213	219	254

Ändring av nödvändig nivå på

årsavgift för nettokostnader	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	1,9%	2,4%	4,8%
------------------------------	------	------	------	------	------	------	------

Ändring av nödvändig nivå på

Årsavgift för nettobetalingar	1,1%	2,1%	3,1%	4,1%	5,0%	6,1%	11,5%
-------------------------------	------	------	------	------	------	------	-------

12. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

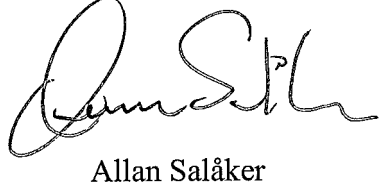
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens driftkostnader samt dess avsättning till fond och avskrivning.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Hedemora 2015-02-23

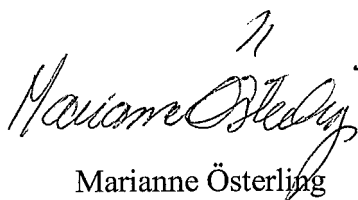
Bostadsrättsföreningen Trolldalen V



Mattias Österling



Allan Salåker



Marianne Österling

12. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trollaldalen V, org nr 769628-6041, daterad av styrelsen 2015-02-23, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Detta är en reviderad ekonomisk plan beroende av att Lantmäterimyndigheten i Mora, Dalarna, har detaljplanen för området under revidering och beslutet hinner ej vinna laga kraft. Vissa problem uppstår dessutom med utsättning av gränsrör i snö. Ett arrendeavtal har upprättats som gäller till dess avstyckning skett och Brf Trollaldalen V blir lagfaren ägare.

De nyproducerade lägenheterna som omfattas av planen kommer med största sannolikhet att ligga på en fastighet. Avstyckningen är inte klar, men vi känner till området och stamfastigheten och kan därför säga att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Denna ekonomiska plan innefattar en linjär avskrivning av fastigheten vilket numera är ett krav från Boverket

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk Plan underskriven 2015-02-23

Stadgar registrerade av Bolagsverket 2014-08-23

Registreringsbevis av 2015-03-03

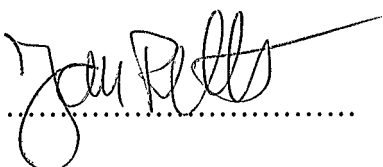
Situationsplan 2014-06-25

Avtal om överlåtelse av andelar från Gruvmannen Ek för till Brf Trollaldalen V, 2014-08-25

Entreprenadkontrakt 2014-08-28

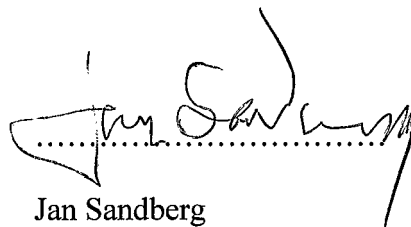
Protokoll konstituerande föreningsstämma Brf Trollaldalen V, 2014-09-12

Arrendeavtal, 2015-02-16



Gävle 2015-03-06

Jan Pettersson



Jan Sandberg

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

Sidorna två till sju har signerats av intygsgivarna.