

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERBYN 2
Orgnr 769633-4908

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SID
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring	4
4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde	4
5. Finansieringsplan	4
6. Löpande kostnader, intäkter och nyckeltal	5
7. Lägenhetsförteckning	6
8. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	7
9. Särskilda förutsättningar	8

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vinterbyn 2, orgnr 769633-4908, i Sälen i Malung-Sälens kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 5:501 i Malung-Sälens kommun för att upplåta tjugosju lägenheter med bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter skall vara klara att tillträdas på upplåtelsedagen. Inflyttning beräknas ske under februari 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Föreningens anskaffningskostnad kan därmed betraktas som slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån tidigare års driftskostnader för fastigheten samt erfarenhetssiffror. Låneräntan grundar sig på en offert erhållen vid planens upprättande, i planens ekonomiska prognoser för de kommande elva åren görs en schablonmässig årlig höjning av låneräntan. Planen innehåller avrundningar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 5:501 genom köp av samtliga aktier i Startplattan 167240 AB (under namnändring till Vinterbyn Projekt 2 AB), orgnr 559096-7690 som är lagfaren ägare. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren. Under avsnitt 6. Löpande kostnader, intäkter och nyckeltal redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1.

Upplåtelse beräknas ske efter att denna ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket.

Underhållsbesiktning samt underhållsplan har enligt intyg utförts av Mattias Zetterlund, OBM Fuktteknik AB, 2017-01-09. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond samt en årlig avsättning på 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

2. Beskrivning av fastigheten

2017020203859

Fastighet	Malung-Sälen Västra Sälen 5:501
Adress	Lindvallen Vasaby 801, 802 A och B, 803 A och B, 804 A och B, 805 A och B, 806 A och B, 807, 808, 809 A och B, 810 A och B, 811 A och B, 812 A och B, 813 A och B, 814 A och B samt 815 A och B.
Kommun	Malung-Sälen
Socken	Transtrand
Tomt	9 059 m ²
Byggnad	Hyreshusbyggnad
Byggnadsår	1995 (Ursprung 1993)
Antal lägenheter	27 lägenheter à 72 m ² , total bostadsyta 1 944 m ²
Undergrund	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåt
Fönster	Isolerglas med träkarm
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk
Vatten och avlopp	Kommunalt
Elinstallation	Ett abonnemang för samtliga lägenheter, separata undermätare för varje andel
Sophantering	VASMAS, container för hushållssopor på den egna fastigheten
Parkering	Två platser per andel
Lägenhetsutrustning	
Dusch/WC	Matta på vägg och golv
Kök	Matta på golv, fanérluckor
Sovrum	Målad vägg med matta på golv
Vardagsrum/hall	Målad vägg och parkett
Servitut	
	VA (last)
	Parkering (förmån)
	Vatten och avlopp m.m. (last)
Andel i samfällighet/ Gemensamhetsanläggning	
	Malung-Sälen Västra Sälen GA:39 – Huvudvägar, gång- och skidstråk
	Malung-Sälen Västra Sälen GA:40 – Lokalgator och parkeringsplatser för boende
	Malung-Sälen Västra Sälen GA:42 – Grönområde

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

4. Förvärvskostnader och taxeringsvärde

Köpeskilling fastighet/aktier	55 840 000 kr
Lagfartskostnader	230 000 kr
Ombildningskostnader	170 000 kr
Investeringskostnad (elmätare och fiberanslutning)	350 000 kr
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	360 000 kr
Kostnad pantbrev	0 kr
Slutlig anskaffningskostnad, kronor	56 950 000 kr

Taxeringsvärde för 2016	
Byggnad	13 400 000 kr
Mark	3 120 000 kr
Summa	16 520 000 kr

*Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark	
Byggnad	45 764 407 kr
Mark	10 655 593 kr
Summa	56 420 000 kr

**Avser köpeskilling fastighet/aktier, lagfartskostnad samt investeringskostnad*

5. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor år 1	Amortering år 1 1%/år	Summa år 1
Lån 1	2 425 000 kr	1 år	1,68%	40 740 kr	24 250 kr	64 990 kr
Lån 2	2 425 000 kr	2 år	1,79%	43 408 kr	24 250 kr	67 658 kr
Lån 3	2 425 000 kr	3 år	1,97%	47 773 kr	24 250 kr	72 023 kr
Lån 4	2 425 000 kr	4 år	2,16%	52 380 kr	24 250 kr	76 630 kr
Summa lån	9 700 000 kr		1,90%	184 300 kr	97 000 kr	281 300 kr

Insatser	47 250 000 kr
Upplåtelseavgifter	-
Summa finansiering	56 950 000 kr

Finansiering via medlemsinsats	83%
Finansiering via kreditinstitut	17%
Totalt	100%

Lånevillkoren är baserad på en offert från Swedbank daterad 2016-12-20

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. Tidigare pantbrev uppgår till 12 150 000 kr

6. Löpande kostnader, intäkter och nyckeltal

2017020203861

Kapitalkostnader

Räntor	184 300 kr	95 kr/kvm
Avskrivningar	457 644 kr	235 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	641 944 kr	330 kr/kvm

Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

Driftskostnader

Försäkringar/Bankavgifter	50 000 kr	26 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, administration, revision	60 000 kr	31 kr/kvm
Vatten- och avloppsavgift	80 000 kr	41 kr/kvm
Renållning, snöröjning och sophantering	240 000 kr	123 kr/kvm
TV-avgift	10 000 kr	5 kr/kvm
Fastighetsel (inkl el för uppvärmning)	440 000 kr	226 kr/kvm
Övrigt/Buffer	10 000 kr	5 kr/kvm
Summa driftskostnader	890 000 kr	458 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv.)	36 000 kr	19 kr/kvm
--------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK	1 567 944 kr	807 kr/kvm
--	---------------------	-------------------

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar	82 600 kr	42 kr/kvm
---	-----------	-----------

Avsättning beräknas schablonmässigt med 0,5% av fastighetens tax.värde.

Räntor	184 300 kr	95 kr/kvm
Amorteringar	97 000 kr	50 kr/kvm
Summa driftskostnader	890 000 kr	458 kr/kvm
Summa övriga kostnader	36 000 kr	19 kr/kvm

Summa utbetalningar år 1, SEK	1 289 900 kr	664 kr/kvm
--------------------------------------	---------------------	-------------------

*Årsavgifter	1 289 350 kr	663 kr/kvm
---------------------	---------------------	-------------------

Övriga intäkter

Ränteintäkter	550 kr	1 kr/kvm
Summa övriga intäkter	550 kr	1 kr/kvm

Summa intäkter år 1, SEK	1 289 900 kr	664 kr/kvm
---------------------------------	---------------------	-------------------

**Föreningens årsavgift skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första elva åren.*

Lägenhetsarea kvm	1944
Anskaffningskostnad per kvm	29 295 kr
Belåning per kvm år 1	4 990 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	24 306 kr
Driftskostnader och övriga kostnader per kvm	476 kr
Årsavgift per kvm år 1	663 kr

7. Lägenhetsförteckning

Antal lägenheter	27
Total yta lägenheter kvm	1944
Total Insats	47 250 000 kr
Insats per kvm	24 306 kr

Hus	Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/ månad	Årsavgift	Årsavgift /kvm	Andelstal
Lindvallen Vasabyn	801	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	802 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	802 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	803 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	803 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	804 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	804 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	805 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	805 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	806 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	806 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	807	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	808	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	809 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	809 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	810 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	810 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	811 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	811 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	812 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	812 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	813 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	813 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	814 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	814 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	815 A	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
Lindvallen Vasabyn	815 B	Fyra	72	1 750 000	24 306	3 979	47 754	663	3,704%
			1944	47 250 000	24 306	107 446	1 289 350	663	100%

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet.

2017020203862

8. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

2017020203863

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	641 944	669 870	697 195	723 919	750 041	775 562	894 144
Låneräntor	184 300	212 226	239 551	266 275	292 397	317 918	436 500
Avskrivningar	457 644	457 644	457 644	457 644	457 644	457 644	457 644
DRIFTSKOSTNADER	890 000	907 800	925 956	944 475	963 365	982 632	1 084 905
Driftskostnader							
ÖVRIGA KOSTNADER	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Fastighetsskatt eller motsvarande	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
ÖVRIGA INTÄKTER	550	1 050	1 550	2 050	2 550	3 050	5 550
Ränteintäkter	550	1 050	1 550	2 050	2 550	3 050	5 550
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	179 600	181 252	182 937	184 656	186 409	188 197	197 689
Amorteringar lån	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
Avsättningar underhåll	82 600	84 252	85 937	87 656	89 409	91 197	100 689
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor	1,90%	2,21%	2,52%	2,83%	3,14%	3,45%	5,00%
Intäktsräntor	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrätts area	1 944	1 944	1 944	1 944	1 944	1 944	1 944
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	1 567 394	1 613 340	1 659 056	1 704 547	1 749 823	1 794 890	2 017 383
Nettoutbetalningar	1 289 350	1 336 948	1 384 349	1 431 559	1 478 588	1 525 443	1 757 428
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	1 289 350	1 336 948	1 384 349	1 431 559	1 478 588	1 525 443	1 757 428
Löpande penningvärde/kvm	663	688	712	736	761	785	904
Fast penningvärde, totalt	1 315 137	1 363 687	1 412 036	1 460 190	1 508 160	1 555 952	1 792 576
Fast penningvärde/kvm	677	701	726	751	776	800	922

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
HUVUDALTERNATIV ENL EKONOMISK PROGNOS							
Nettokostnader SEK	1 315 137	1 363 687	1 412 036	1 460 190	1 508 160	1 555 952	1 792 576
Nettoutbetalningar SEK	1 289 350	1 336 948	1 384 349	1 431 559	1 478 588	1 525 443	1 757 428
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	677	701	726	751	776	800	922
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	663	688	712	736	761	785	904
HUVUDALTERNATIV MEN LÅNERÄNTA +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	1 315 137	1 461 638	1 508 997	1 556 162	1 603 142	1 649 945	1 881 622
Nettoutbetalningar SEK	1 289 350	1 432 978	1 479 409	1 525 649	1 571 708	1 617 593	1 844 728
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	677	752	776	800	825	849	968
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	663	737	761	785	808	832	949
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	0,0%	7,2%	6,9%	6,6%	6,3%	6,0%	5,0%
HUVUDALTERNATIV MEN INFLATION +1 PROCENTENHET							
Nettokostnader SEK	1 328 031	1 387 445	1 447 176	1 507 250	1 567 696	1 628 545	1 939 927
Nettoutbetalningar SEK	1 289 350	1 347 034	1 405 025	1 463 349	1 522 035	1 581 111	1 883 424
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	683	714	744	775	806	838	998
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	663	693	723	753	783	813	969
ÄNDRING AV NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	0,0%	0,8%	1,5%	2,2%	2,9%	3,6%	7,2%

44

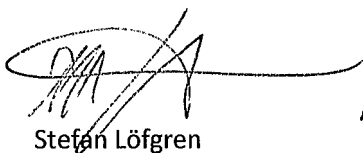
9. Särskilda förutsättningar

- I. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- II. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- III. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- IV. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- V. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- VI. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Örebro den

2017-01-27

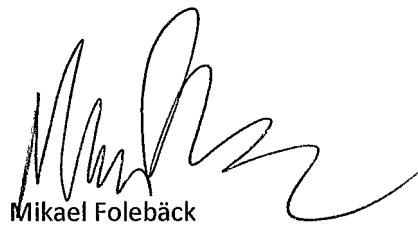
Bostadsrättsföreningen Vinterbyn 2



Stefan Löfgren



Eva Löfgren



Mikael Folebäck

10. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, som för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vinterbyn 2, org nr 769633-4908, i Malung-Sälens kommun, daterad av styrelsen 2017-01-27, lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Enligt planen finns där 15 hus med 27 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

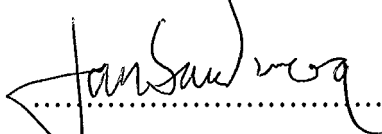
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

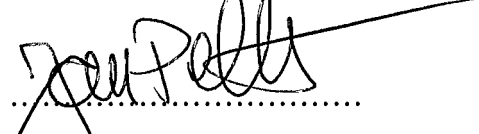
Ekonomisk plan daterad 2017-01-27
 Stadgar antagna 2016-12-22
 Registreringsbevis för Brf Vinterbyn 2, 2016-12-12
 Fastighetsregisteruppgifter, 2017-01-12
 Besiktningsprotokoll OBM-Guppen, 2017-01-09
 Värdeutlåtande Bjurfors, 2016-12-19
 Underhållsplan 2017-2026, 2017-01-09
 Låneoffert Swedbank, 2016-12-20
 Försäkringsbrev Dalarnas Försäkringsbolag, 2017-01-10
 Protokoll styrelse och extra stämma Vinterbyn 2, 2016-12-22
 Fotodokumentation 2016-10

Gävle 2017-01-31



Jan Sandberg

Gävle 2017-02-01



Jan Pettersson

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

Sidorna två till åtta har signerats av intygsgivarna.