

BRF Vitmosshbyn
Organisationsnummer: (769639-7012)

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Vitmosshbyn (769639-7012)
Malung-Sälen kommun

Huvudrubriker:

- Allmänna förutsättningar sid. 2
- Beskrivning av fastigheten sid. 3
- Kortfattad byggnadsbeskrivning sid. 4
- Kortfattad rumsbeskrivning sid. 5
- Föreningens anskaffningskostnad samt finansieringsplan sid. 6
- Lånesituation samt föreningens årliga kostnader sid. 7
- Föreningens årliga intäkter sid. 8
- Redovisning av Andelstal, insatser, årsavgifter sid. 9
- Ekonomisk prognos o känslighetskalkyl. 10 - 11
- Särskilda förhållanden sid. 12
- Beräknat taxeringsvärde sid. 13
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 14
- Dokument som bilagts granskning sid. 15

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR:

Bostadsrättsföreningen Vitmossbyn (769639-7012), Malung-Sälen kommun, som registrerats 2021-03-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2021 skall åtta (8) huskroppar uppföras med totalt 11 lägenheter. Tre av dessa bostäder skall skapas i en befintlig huskropp. Avtal med entreprenör Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra sälen 8:17 AB (559307-8768) har upprättats för uppförande av föreningens byggnader samt ombyggnation av befintlig byggnad.

Inflyttning beräknas påbörjas under första kvartalet 2022.

Fastigheten Västra Sälen 8:17 beräknas kunna förvärfvas av Bostadsrättsföreningen Vitmossbyn under år 2021 genom att föreningen köper samtliga aktier i Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra Sälen 8:17 AB (559307-8768) av Johansson/Lindström Holding AB (559312-0958). Köpeskillingen betalas av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna. Föreningen förvärvar därefter områdena av Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra Sälen 8:17 AB (559307-8768) och blir därigenom lagfaren ägare till fastigheterna. Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra Sälen 8:17 AB (559307-8768) att likvideras eller försäljas och därigenom kan föreningen söka lagfart för fastigheterna.

I samband med förvärvet av fastigheterna via 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 på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller 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 fastigheterna 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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, maj 2021, bedömda förutsättningar för finansiering.

Försäkring för färdigställande har tecknats.

Såsom förstärkt färdigställandeskydd har överenskommit mellan entreprenören och föreningen att föreningen skall upprätta och handhava byggnadskreditivet genom hela byggprocessen. Entreprenören lyfter därefter löpande ersättning efter prestation. Förskottsbetalning för insats sker ej före fastighetens färdigställande och godkänd slutbesiktning.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 8:17
Adress: Vitmossen 2 A
Tomtens areal: 3 620 kvm
Lägenhetsyta: 530,4 kvm
Antal bostadslägenheter: 11 stycken
Andel i samfällighet/GA: Nej

Byggnadens utformning

Åtta byggnader (hustyp 1, 52,3 kvm), innehållande totalt 1 lgh/st., samt befintligt hus (hustyp 3) innehållande tre lägenheter (två på 28 kvm samt en på 56 kvm).

Parkeringsplatser

Kostnadsfri parkering i området

Gemensamma anordningar

Inkommande elservis på byggnad med gemensam elmätning för samtliga byggnader, separat undermätare/slavmätare för varje lägenhet som faktureras från föreningen.

Gemensamma anordningar på tomtmark:

Anslutning för vatten o avlopp
Grönytor, planteringar, yttre belysning.
Grusade körvägar samt grusgångar.

Vatten/avlopp:

Gemensam mätning av inkommande vatten.
Separata varmvattenberedare i varje bostad.

Värme o ventilation:

Uppvärmning sker med frånluftvärmeväxlare som är kopplad till vattenburen golvvärme i plattan. Självdrag.

El, tele:

Rör till fiber framdraget till elskåp.

Belysning:

Fasadbelysning på varje huskropp

Gemensamma utrymmen

Fristående sophantering på området.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING:

Grundläggning	Gjuten betongplatta, dränerande lager. Dräneringsledning av korrugerat plaströr
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä
Uteplatser	Tryckimpregnerad trall
Innerväggar	Lättvägg, dubbelregel mellan lägenheter Träreglar, OSB/Plyfa, gips och/eller träpanel
Yttertak	Plåt
Fönster o fönsterdörrar	Täckmålade vita och beslagna från fabrik Insida av trä Aluminium på fönstrens utsida
Ytterdörr	Trä
Värme	Frånluftvärmeväxlare kopplad till vattenburen golvvärme. Ingen uppvärmning på loft.
Ventilation	Självdrag Frånluft via spiskåpa, bad, wc samt eventuellt klädkammare.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING:

<u>Rum</u>	<u>golv</u>	<u>väggar o tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum	Klinker	träpanel/målad gips	
Vardagsrum	Klinker	träpanel/målad gips	Braskamin
Sovrum	Klinker	träpanel/målad gips	
Loft	Träparkett	träpanel/målad gips	
Kök	Klinker	träpanel/målad gips	Fläkt, diskmaskin Induktionshäll Kyl/frys (inbyggnads) Köksnickerier Stenskiva m underlimmad ho Varmluftsgn
Badrum	Klinker	kakel samt målat tak	Handfat i porslin Spegel Vägghängd wc Duschvägg m svart spröjs Takdusch
Bastu	Klinker Golvbrunn	Bastupanel	Sittbänkar av trälarvar Bastuaggregat

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier i Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra Sälen 8:17 AB	21 108 010 kr
Totalentreprenad, lagfartskostnader, pantbrev, mervärdesskatt, likvidering av fastighetsbolag	11 300 000 kr
Föreningskassa	50 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	32 458 010 kr

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde

Föreningen har inga räntebidrag

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN:

Erlagda insatser	27 180 010 kr
Lån	5 278 000 kr

Summa: 32 458 010 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER:

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

Intäkter

	<u>Belopp</u>	<u>Antal/kvm</u>	<u>Summa</u>
Årsavgifter bostadslägenheter per kvm	480	530,4	254592

Summa beräknade årliga intäkter

Över budget (amortering)

Föreningen har inga räntebidrag.

254592

47662

Fastighetsavgift

Ingen fastighetsavgift utgår under de första 15 åren

PRELIMINÄR PLAN

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:

Lgh nr	Beräkningsgrund för insats/kvm	Total lgh yta		Andelstal %	Insats kr	Avgift/hyra per år	Avgift/hyra per mån
		inkl bia kvm					
Nr 0111	49643	28,0		5,28	1390000	13440	1120
Nr 0112	49643	28,0		5,28	1390000	13440	1120
Nr 0121	35714	56,0		10,56	2000000	26880	2240
Nr 0211	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Nr 0311	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Nr 0312	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Nr 0411	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Nr 0412	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Nr 0511	51530	52,3		9,86	2695000	25104	2092
Nr 0512	51530	52,3		9,86	2695000	25104	2092
Nr 0611	54207	52,3		9,86	2835000	25104	2092
Summa		530,4		100,00	27180000	254592	21216
Total yta				530,4 kvm			

NYCKELTAL:

Anskaffningskostnad per kvm (Inkl föreningens fastighet)	61195 kr
Belåning per kvm	9951 kr
Insats i snitt per kvm	51244 kr
Driftskostnad (exkl ränta) per kvm	241 kr
Årsavgift per kvm	480 kr

EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 11

Brf Vitmossen

Parametrar:	530,4 kvm											
	år 1 - 3	år 4 - 11	år 12-16	Antal kvm lghyta		530,4 kvm	11 st		50 tkr		19278 kr	
	1,50%	1,80%	1,80%	Antal lägenheter			Kassa vid övertagande					
	3,00%	2,00%	2,00%				Schablon för taxvärde år 1					
	2,00%	2,00%	0%									
	1,00%	1,00%	1,00%									
	1,00%	2,00%	2,00%									
ÅR	ÅR 1: 2022	ÅR 2: 2023	ÅR 3: 2024	ÅR 4: 2025	ÅR 5: 2026	ÅR 6: 2027	ÅR 7: 2028	ÅR 8: 2029	ÅR 9: 2030	ÅR 10: 2031	ÅR 11: 2032	ÅR 16: 2038
INTÅKTER (tkr)												
Avgifter	255	260	265	271	276	282	287	293	299	305	311	311
Parkering (hyra)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
summa	255	260	265	271	276	282	287	293	299	305	311	311
KOSTNADER (tkr)												
Räntor	79	79	78	94	93	92	91	90	89	88	87	83
Drift (exkl yttre fond)	115	117	120	122	124	127	130	132	135	137	140	155
Amortering/avskrivning	0	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Fastighetsskatt år 16												24
Summa	194	249	251	269	270	272	273	275	277	279	280	314
Summa exkl amortering												
Årets resultat	111	11	14	2	6	10	14	18	22	26	30	-4
kassa (ackumulerad)	111	122	136	138	144	153	167	185	207	233	263	363
Underhållsfond + ränta 1 %	26	53	79	106	134	161	189	217	246	274	303	453
Ränta på kassan	1	1	1	3	3	3	3	4	4	5	5	7
Kassa efter räntetäkt (före skatt)	112	123	138	141	147	156	170	189	211	238	269	370
Kassa + fond	138	176	217	247	280	318	360	406	457	512	572	823
Lån (tkr)	5278	5278	5225	5172	5120	5067	5014	4961	4909	4856	4803	4539
Avgifter per kvm	481	490	500	510	520	531	541	552	563	575	586	586

KÄNSLIGHETSANALYS

Brf Vitmossen

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
År	1	2	3	4	5	6	11

Årsavgift:

Kalkylens inflationsnivå och:

1. Antagen räntenivå +1% (2,8%) (Årsavgift/kvm boa)	613	623	633	643	653	663	719
2. Antagen räntenivå +2% (3,8%) (Årsavgift/kvm boa)	746	755	765	775	785	796	851
3. Antagen räntenivå -1% (0,8%) (Årsavgift/kvm boa)	348	358	368	378	388	398	454

Kalkylens räntenivå och:

4. Antagen inflationsnivå +1% (3%) (Årsavgift/kvm boa)	483	492	502	512	522	533	588
4. Antagen inflationsnivå +2% (4%) (Årsavgift/kvm boa)	485	494	504	514	524	535	590
5. Antagen inflationsnivå -1% (1%) (Årsavgift/kvm boa)	479	492	498	508	518	529	584

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick. Till vissa bostadsrätter hör balkong.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
5. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.

Sälen 2021-09-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITMOSSBYN (769639-7012)

Per Johansson

Anna Carolina Karlsson Böhme

Robert Lindström

Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2019 - 2021

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2019, 2020 och 2021

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 2 842 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Värde
Mark, kr	725 000		725 000
Byggnad, kr	2 117 000		2 117 000
Totalt, kr	2 842 000		2 842 000

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 2039002

Mark

Byggrätt ovan mark, bruttoarea (BTA)

- Bostäder, m² 725

- Lokaler, m²

Byggnad

Värdeår 2020

Årshyra, summerad

- Bostäder, 1 000-tal kr 308

- Lokaler, 1 000-tal kr

DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNINGSINTYG:

1. Registreringsbevis

2. Köpekontrakt aktieföretag Fastighetsbolaget Lindström/Johansson Västra Sälen 8:17 AB (559307-8768) samt fastigheten Västra Sälen 8:17

Säljare:
Sonebolaget i Sälen AB (556515-1403)

och Köpare:
Bostadsrättsföreningen Vitmossbyn (769639-7012)

3. Entreprenadavtal mellan Bostadsrättsföreningen Vitmossbyn (769639-7012), och Lamendo AB (556998-4486).

4. Föreningens stadgar