

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Fjällbäcken 2

Org. nr. 769639-9299

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Allmänna förutsättningar | 2 |
| 2 | Beskrivning av fastigheterna | 2 |
| 2.1 | Fastigheternas beteckning och areal m.m. | 2 |
| 2.2 | Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning | 3 |
| 2.2.1 | Lägenhetsbeskrivning | 4 |
| 2.3 | Underhållsbehov samt kostnader för detta | 4 |
| 2.4 | Försäkring | 4 |
| 2.5 | Taxeringsvärde..... | 5 |
| 3 | Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna | 5 |
| 4 | Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten | 6 |
| 5 | Kostnader för andra åtgärder av betydelse | 6 |
| 6 | Finansieringsplan | 6 |
| 7 | Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget..... | 7 |
| 7.1 | Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader | 7 |
| 7.2 | Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter | 7 |
| 8 | Andelstal, insatser, årsavgifter m.m..... | 8 |
| 8.1 | Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften | 9 |
| 8.2 | Nyckeltal | 10 |
| 9 | Särskilda förhållanden..... | 11 |

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

Bilaga 2 Underhållsplan

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2, 769639-9299 som registrerats hos Bolagsverket den 2021-05-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2021-2024 uppföra 8 flerfamiljshus med totalt 68 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 3 484 m².

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheterna Västra Långstrand 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:24, 1:25, 1:26 och 1:27 i Malung Sälén kommun. Förvärvet av fastigheterna sker genom att förvärva bolaget Vivid Bostad utveckling 16 A AB som ursprungligen äger fastigheterna. Därefter transporteras fastigheterna till Brf Fjällbäcken 2. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheterna.

Upplåtelsen beräknas att påbörjas under Q1 2024 och inflyttning beräknas påbörjas under Q1/Q2 2024. Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av vilken byggnad lägenheten är belägen i. Upplåtelse beräknas ske 2-3 mån före inflyttning. Innan upplåtelsen kommer en insatsgarantiförsäkring att tecknas, varefter tillstånd söks hos Bolagsverket om att få upplåta bostadsrätterna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden är preliminär och beräkningar av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda Q4 2023.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 FASTIGHETERNAS BETECKNING OCH AREAL M.M.

| | |
|---------------------------|---|
| Beteckning: | Västra Långstrand 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:24, 1:25, 1:26 och 1:27 |
| Kommun: | Malung Sälén |
| Upplåtelseform fastighet: | Äganderätt |
| Bostadsrättsform: | Beräknad som äkta bostadsrättsförening |
| Markareal: | 7 796 m ² fördelad enligt nedan |

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLBÄCKEN 2

| Fastighet | Adress | Lägenhets nr | Tomtareal m ² |
|------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|
| Västra Långstrand 1:14 | Fjällbäcken 9 A-H och 9J | 10.1 – 10.9 | 1 068 |
| Västra Långstrand 1:15 | Fjällbäcken 11 A-H och 11J | 11.1 – 11.9 | 1 059 |
| Västra Långstrand 1:16 | Fjällbäcken 13 A-H och 13 J-K | 12.1 – 12.10 | 1 081 |
| Västra Långstrand 1:17 | Fjällbäcken 15 A-H | 13.1 – 13.8 | 960 |
| Västra Långstrand 1:24 | Fjällbäcken 14 A-H | 15.1 – 15.8 | 838 |
| Västra Långstrand 1:25 | Fjällbäcken 16 A-H | 16.1 – 16.8 | 827 |
| Västra Långstrand 1:26 | Fjällbäcken 18 A-H | 17.1 – 17.8 | 1 055 |
| Västra Långstrand 1:27 | Fjällbäcken 20 A-H | 18.1 – 18.8 | 908 |

Lägenhetsarea: ca 3 484 m²

Antal lägenheter: 68 st bostadslägenheter

Byggnadsår: 2021-2024

Parkering: En till två parkeringsplatser per lägenhet upplåtes, se Bofaktablad/parkeringskarta

Detaljplan: För Fjällbäcken, Lindvallen, akt 2023-P2018/32

Servitut: Saknas

GA: Malung-Sälen Västra Långstrand GA:3 samt Malung-Sälen Västra Sälen GA:39. Avser vägghållning, snöskottning, sophantering, gemensam el samt planerat underhåll.
Samägandeavtal för närliggande fastigheter kommer att skapas avseende yta avsedd för pool/padel.

Aktuell status: Bygglov har erhållits 2022-01-19 och startbesked 2023-05-11.

2.2 BYGGNADERNAS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna: Åtta byggnader i två – tre plan

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Trä/Betong (Bjälklag i Daladeck)

Fasad: Träpanel

Yttertak: Papp

Uteplatser: Trä

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLBÄCKEN 2

| | |
|-------------------|--|
| Fönster: | 3-glas |
| Trappa: | Trä/metall |
| Förråd: | Skidförråd i trä |
| Uppvärmning: | Vattenburen golvvärme - Bergvärme |
| El: | Clipskåp på fasad, gemensam anslutning för varje fastighet, individuell mätning i lägenhetscentral |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft |
| Avfall: | Gemensam avfallsstation via GA |
| KabelTV/Bredband: | Anslutning med Telia, öppen fiber |

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

| | |
|------------------------|---|
| Entré/hall: | Klinker |
| Kök: | Parkett, väggpanel, inbyggnadshäll och integrerad kyl/frys |
| Badrum: | Klinker, kaklade väggar, wc, duschvägg i glas, badrumsmöbel, spegel, handdukstork och tvättmaskin |
| Bastu: | Klinker, kaklade väggar samt bastupanel, glasvägg |
| Vardagsrum: | Parkett, väggpanel, kamin |
| Sovrum/övriga rum: | Parkett och väggpanel |
| WC (vissa lägenheter): | Klinker, kaklade väggar, wc, spegel samt tvättställ |
| Garderober: | Garderober i varierat antal (0-6) |

Vid eventuell avvikelse mellan information i ekonomisk plan och gällande avtal, gäller det som är avtalat.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden se avsnitt 7.1 nedan. Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas som sedan ligger till grund för hur stora avsättningar som skall göras.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattats till 67 400 000 kr, varav 7 400 000 kr för mark och 60 000 000 kr för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighets-skatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna Malung-Sälen Västra Långstrand 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:24, 1:25, 1:26 och 1:27. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

| | |
|---|------------------------------|
| Köpeskilling mark och aktier* | 75 122 835 kr |
| Entreprenadkostnad inkl. byggherrekostnader** | 150 082 000 kr |
| Lagfartskostnad | 355 965 kr |
| Pantbrevskostnad | 0 kr |
| Summa | <u>225 560 800 kr</u> |
| Kassa | 50 000 kr |
| Att finansiera | <u>225 610 800 kr</u> |

*Varav det skattemässiga värdet är 23 291 000 kr

**Totalentreprenad på löpande räkning varav ca 138 000 000 kr avser entreprenaden, resterande avser övriga byggherrekostnader.

I det fall entreprenadkostnaden skulle öka eller minska kommer köpeskilling aktier justeras i motsvarande mån. Därmed är den slutliga anskaffningskostnaden för föreningen oförändrad.

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 225 610 800 kr i en garantiutfästelse från Borg Finans AB, (559123-2631). Borg Finans AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Föreningens beräknade nya lån* | 32 930 800 kr |
| Medlemmarnas insatser vid förvärv | 192 680 000 kr |
| Summa | 225 610 800 kr |

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Föreningen avser att, beroende på ränteläget uppta lån med kort bindningstid. Den ekonomiska planen är baserad på en genomsnittsränta om 4,95% och amortering 1% årligen enligt offert från Swedbank daterad i oktober 2023. Den ekonomiska planens kapitalkostnad (ränta + amortering) är således 562 kr/m².

Borg Finans AB, 559123-2631 garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen att de första tre åren erlagga en kapitalkostnadsgaranti för mellanskillnaden upp till den ekonomiska planens beräknade kapitalkostnad. Det första året beräknas (vid 4,95% ränta) ersättningen uppgå till 230 kr/m² (800 000 kr). År två beräknas garantin till 144 kr/m² (500 000 kr) och slutligen år tre beräknas den till 57 kr/m² (200 000 kr).

Föreningen skall vid begäran om utbetalning av kapitalkostnadsgarantin redovisa med verifierade underlag. Den eventuella mellanskillnaden betalas kvartalsvis i efterskott. Den totala summan som garanteras för föreningens första tre år är maximalt 1 500 000 kr.

Styrelsens ambition är att förhandla ned amorteringen vid slutförhandlingen av föreningens lån.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde. Avskrivningarna kommer att ske enligt komponentuppdelning i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom uppdelningen av komponenter inte är klar, används en schablonmässig avskrivning om 1 % i planen. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningarna. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

| Kapitalkostnad | <u>Kr</u> |
|--|------------------|
| Räntekostnad 4,95% vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på i genomsnitt ca 1 år | 1 630 075 |
| Amortering 1% | 329 308 |
| Planenlig avskrivning* 1 500 820 kr | |
| Driftkostnader** | 444 000 |
| Försäkring | 59 000 |
| Ekonomisk förvaltning inkl. revision | 105 000 |
| Gemensam fastighetsel | 52 000 |
| Infometric (avläsning förbrukning) | 21 000 |
| Gemensamhetsanläggning | 172 000 |
| Löpande underhåll/övrigt | 35 000 |
| Avsättning underhåll (40 kr/m ²)*** | <u>139 368</u> |
| Summa kostnader | 2 542 751 |

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Den ekonomiska planen förutsätter att medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel själva. Snöröjning av områdets vägar och parkeringsplatser (i den mån inga fordon upptar ytan) samt sophantering, underhåll vägar och belysning ingår i gemensamhetsanläggningen.

*** Enligt §16 i föreningens stadgar ska avsättning ske i enlighet med antagen underhållsplan men i den ekonomiska planen görs en högre avsättning.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

| | |
|------------------------|------------------------|
| Årsavgifter medlemmar | <u>kr</u> 1 742 751 |
| Kapitalkostnadsgaranti | <u>800 000</u> |
| Summa intäkter | 2 542 751 |

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

| Lgh | Adress | Plan | Area | Andelstal | Insats | Årsavgift | Årsavgift |
|-------|-----------------|------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| nr | | | m ² | % | kr | kr | kr/mån |
| 10.1 | Fjällbäcken 9A | 1 | 41,9 | 1,2026% | 2 850 000 | 20 958 | 1 746 |
| 10.2 | Fjällbäcken 9B | 1 | 35,7 | 1,0246% | 2 475 000 | 17 857 | 1 488 |
| 10.3 | Fjällbäcken 9C | 1 | 41,9 | 1,2026% | 2 850 000 | 20 958 | 1 746 |
| 10.4 | Fjällbäcken 9D | 2 | 47,7 | 1,3690% | 2 650 000 | 23 859 | 1 988 |
| 10.5 | Fjällbäcken 9E | 2 | 47,7 | 1,3690% | 2 650 000 | 23 859 | 1 988 |
| 10.6 | Fjällbäcken 9F | 2 | 47,3 | 1,3576% | 2 650 000 | 23 659 | 1 972 |
| 10.7 | Fjällbäcken 9G | 2 | 47,5 | 1,3633% | 2 650 000 | 23 759 | 1 980 |
| 10.8 | Fjällbäcken 9H | 3 | 55,7 | 1,5986% | 3 050 000 | 27 860 | 2 322 |
| 10.9 | Fjällbäcken 9J | 3 | 55,5 | 1,5929% | 3 050 000 | 27 760 | 2 313 |
| 11.1 | Fjällbäcken 11A | 1 | 41,9 | 1,2026% | 2 850 000 | 20 958 | 1 746 |
| 11.2 | Fjällbäcken 11B | 1 | 35,6 | 1,0218% | 2 475 000 | 17 807 | 1 484 |
| 11.3 | Fjällbäcken 11C | 1 | 41,9 | 1,2026% | 2 850 000 | 20 958 | 1 746 |
| 11.4 | Fjällbäcken 11D | 2 | 47,7 | 1,3690% | 2 650 000 | 23 859 | 1 988 |
| 11.5 | Fjällbäcken 11E | 2 | 47,7 | 1,3690% | 2 650 000 | 23 859 | 1 988 |
| 11.6 | Fjällbäcken 11F | 2 | 47,3 | 1,3576% | 2 650 000 | 23 659 | 1 972 |
| 11.7 | Fjällbäcken 11G | 2 | 47,5 | 1,3633% | 2 650 000 | 23 759 | 1 980 |
| 11.8 | Fjällbäcken 11H | 3 | 55,7 | 1,5986% | 3 050 000 | 27 860 | 2 322 |
| 11.9 | Fjällbäcken 11J | 3 | 55,5 | 1,5929% | 3 050 000 | 27 760 | 2 313 |
| 12.1 | Fjällbäcken 13A | 1 | 50,3 | 1,4437% | 2 725 000 | 25 159 | 2 097 |
| 12.2 | Fjällbäcken 13B | 1 | 50,3 | 1,4437% | 2 725 000 | 25 159 | 2 097 |
| 12.3 | Fjällbäcken 13C | 1 | 50,3 | 1,4437% | 2 725 000 | 25 159 | 2 097 |
| 12.4 | Fjällbäcken 13D | 1 | 50,3 | 1,4437% | 2 725 000 | 25 159 | 2 097 |
| 12.5 | Fjällbäcken 13E | 2 | 49,9 | 1,4322% | 2 725 000 | 24 959 | 2 080 |
| 12.6 | Fjällbäcken 13F | 2 | 49,9 | 1,4322% | 2 725 000 | 24 959 | 2 080 |
| 12.7 | Fjällbäcken 13G | 2 | 49,9 | 1,4322% | 2 725 000 | 24 959 | 2 080 |
| 12.8 | Fjällbäcken 13H | 2 | 49,9 | 1,4322% | 2 725 000 | 24 959 | 2 080 |
| 12.9 | Fjällbäcken 13J | 3 | 60,6 | 1,7393% | 3 250 000 | 30 311 | 2 526 |
| 12.10 | Fjällbäcken 13K | 3 | 60,6 | 1,7393% | 3 250 000 | 30 311 | 2 526 |
| 13.1 | Fjällbäcken 15A | 1 | 57,2 | 1,6417% | 3 050 000 | 28 611 | 2 384 |
| 13.2 | Fjällbäcken 15B | 1 | 57,1 | 1,6388% | 2 995 000 | 28 561 | 2 380 |
| 13.3 | Fjällbäcken 15C | 1 | 57,5 | 1,6503% | 3 050 000 | 28 761 | 2 397 |
| 13.4 | Fjällbäcken 15D | 2 | 57,2 | 1,6417% | 3 050 000 | 28 611 | 2 384 |
| 13.5 | Fjällbäcken 15E | 2 | 56,8 | 1,6302% | 2 995 000 | 28 411 | 2 368 |
| 13.6 | Fjällbäcken 15F | 2 | 57,2 | 1,6417% | 3 050 000 | 28 611 | 2 384 |
| 13.7 | Fjällbäcken 15G | 3 | 50,2 | 1,4408% | 2 725 000 | 25 109 | 2 092 |
| 13.8 | Fjällbäcken 15H | 3 | 50,1 | 1,4379% | 2 725 000 | 25 059 | 2 088 |
| 15.1 | Fjällbäcken 14A | 1 | 50,5 | 1,4494% | 2 795 000 | 25 259 | 2 105 |
| 15.2 | Fjällbäcken 14B | 1 | 50,7 | 1,4551% | 2 750 000 | 25 359 | 2 113 |
| 15.3 | Fjällbäcken 14C | 1 | 51,1 | 1,4666% | 2 795 000 | 25 560 | 2 130 |
| 15.4 | Fjällbäcken 14D | 2 | 50,8 | 1,4580% | 2 795 000 | 25 409 | 2 117 |
| 15.5 | Fjällbäcken 14E | 2 | 50,5 | 1,4494% | 2 750 000 | 25 259 | 2 105 |
| 15.6 | Fjällbäcken 14F | 2 | 50,8 | 1,4580% | 2 795 000 | 25 409 | 2 117 |
| 15.7 | Fjällbäcken 14G | 3 | 46,9 | 1,3461% | 2 495 000 | 23 459 | 1 955 |
| 15.8 | Fjällbäcken 14H | 3 | 46,7 | 1,3403% | 2 495 000 | 23 359 | 1 947 |
| 16.1 | Fjällbäcken 16A | 1 | 50,5 | 1,4494% | 2 795 000 | 25 259 | 2 105 |
| 16.2 | Fjällbäcken 16B | 1 | 50,7 | 1,4551% | 2 750 000 | 25 359 | 2 113 |
| 16.3 | Fjällbäcken 16C | 1 | 51,1 | 1,4666% | 2 795 000 | 25 560 | 2 130 |
| 16.4 | Fjällbäcken 16D | 2 | 50,8 | 1,4580% | 2 795 000 | 25 409 | 2 117 |
| 16.5 | Fjällbäcken 16E | 2 | 50,5 | 1,4494% | 2 750 000 | 25 259 | 2 105 |
| 16.6 | Fjällbäcken 16F | 2 | 50,8 | 1,4580% | 2 795 000 | 25 409 | 2 117 |

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLBÄCKEN 2

| Lgh nr | Adress | Plan | Area m ² | Andelstal % | Insats kr | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|-----------------|------|---------------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| 16.7 | Fjällbäcken 16G | 3 | 46,9 | 1,3461% | 2 495 000 | 23 459 | 1 955 |
| 16.8 | Fjällbäcken 16H | 3 | 46,8 | 1,3432% | 2 495 000 | 23 409 | 1 951 |
| 17.1 | Fjällbäcken 18A | 1 | 60,4 | 1,7335% | 3 250 000 | 30 211 | 2 518 |
| 17.2 | Fjällbäcken 18B | 1 | 59,6 | 1,7106% | 3 195 000 | 29 811 | 2 484 |
| 17.3 | Fjällbäcken 18C | 1 | 60,1 | 1,7249% | 3 250 000 | 30 061 | 2 505 |
| 17.4 | Fjällbäcken 18D | 2 | 60,1 | 1,7249% | 3 250 000 | 30 061 | 2 505 |
| 17.5 | Fjällbäcken 18E | 2 | 59,3 | 1,7020% | 3 195 000 | 29 661 | 2 472 |
| 17.6 | Fjällbäcken 18F | 2 | 60,1 | 1,7249% | 3 250 000 | 30 061 | 2 505 |
| 17.7 | Fjällbäcken 18G | 3 | 52,9 | 1,5183% | 2 850 000 | 26 460 | 2 205 |
| 17.8 | Fjällbäcken 18H | 3 | 52,7 | 1,5125% | 2 850 000 | 26 360 | 2 197 |
| 18.1 | Fjällbäcken 20A | 1 | 53,6 | 1,5384% | 2 895 000 | 26 810 | 2 234 |
| 18.2 | Fjällbäcken 20B | 1 | 53,1 | 1,5240% | 2 795 000 | 26 560 | 2 213 |
| 18.3 | Fjällbäcken 20C | 1 | 53,6 | 1,5384% | 2 895 000 | 26 810 | 2 234 |
| 18.4 | Fjällbäcken 20D | 2 | 53,3 | 1,5298% | 2 895 000 | 26 660 | 2 222 |
| 18.5 | Fjällbäcken 20E | 2 | 52,8 | 1,5154% | 2 795 000 | 26 410 | 2 201 |
| 18.6 | Fjällbäcken 20F | 2 | 53,3 | 1,5298% | 2 895 000 | 26 660 | 2 222 |
| 18.7 | Fjällbäcken 20G | 3 | 48,4 | 1,3891% | 2 695 000 | 24 209 | 2 017 |
| 18.8 | Fjällbäcken 20H | 3 | 47,8 | 1,3719% | 2 695 000 | 23 909 | 1 992 |
| | | | 3484,2 | 100,00% | 192 680 000 | 1 742 751 | 145 229 |

Kostnaden för lägenhetens värme, hushållsel, vatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna ett bostadsrättstillägg.

8.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

| Area ca m ² | Värme/varmvatten ca kr/mån | Hushållsel ca kr/mån | Kall-/spillvatten ca kr/mån | KabelTV/Bredband ca kr/mån | Hemförsäkring ca kr/mån |
|------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 35 | 219 | 340 | 719 | 300 | 200 |
| 40 | 250 | 340 | 719 | 300 | 250 |
| 50 | 313 | 394 | 719 | 300 | 275 |
| 60 | 375 | 394 | 719 | 300 | 300 |

Kostnad för uppvärmning, varmvatten, samt hushållsel debiteras bostadsrättshavaren från föreningen efter individuell förbrukning. Avisering sker varje månad och avser föregående månads förbrukning och taxa. Uppvärmningskostnaden är beräknad till 75 kr/m²/år.

Kostnaden för hushållsel är beräknad på en fast avgift och en årlig förbrukning om 2 000 kWh för lägenhet om 35 - 40 m² samt 2 500 kWh för lägenhet om ca 50 - 60 m². Kostnad för 1 kWh är för tillfället ca 1,30 kr.

Bolaget Vamas sköter vatten- och avlopp inom kommunen - www.vamas.se. Enligt uppgift från Vamas debiteras för fritidsboende dels en fast kostnad per lägenhet om 8 562 kr/år dels en fast kostnad för respektive fastighet som uppgår till 900 kr/år. Utöver detta tillkommer förbrukning för respektive lägenhet. Vamas kommer att debitera föreningen i egenskap av fastighetsägare och föreningen kommer därefter vidaredebitera respektive lägenhetshavare.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLBÄCKEN 2

Kostnaden för bredband/kabel-TV är bland annat beroende av val av leverantör, abonnemangsform och hastighet.

Hemförsäkringen är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Observera att angivna kostnadsbelopp och förbrukning är uppskattade och bland annat beroende av leverantör, konsumtionsmönster, hushållsstorlek, nyttjande av lägenheten mm.

8.2 NYCKELTAL

| | |
|--|-----------|
| Insats snitt per m ² BOA | 55 301 kr |
| Driftkostnad i snitt per m ² BOA | 127 kr |
| Årsavgift i snitt per m ² /år BOA | 500 kr |
| Driftkostnader i snitt utöver årsavgift per m ² /år BOA | 516 kr |
| Anskaffningskostnad per m ² BTA | 51 791 kr |
| Föreningslån per m ² BOA | 9 451 kr |
| Avsättning underhållsfond per m ² BOA | 40 kr |
| Avskrivningar per m ² BOA | 343 kr |
| Kassaflöde per m ² | 40 kr |

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut taget av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Avvikelse mindre än 4% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- G. Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på lägenhetens och fastighetens nyttjande under tiden till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till lägenheten hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid tillträdet av lägenheten. Någon rätt för Förvärvaren att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2

Lisa Gramh Borg
Daniel Gök
David Ivarsson

BILAGA 1 PROGNOIS

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 | |
|---|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| Kapitalkostnader (kr) | | | | | | | | | | |
| Räntor | 1 630 075 | 1 613 774 | 1 597 473 | 1 581 172 | 1 564 872 | 1 548 571 | 1 483 368 | 1 385 563 | 1 320 360 | |
| Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet) | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | |
| Driftkostnader (kr) | | | | | | | | | | |
| Driftkostnader | 444 000 | 452 880 | 461 938 | 471 176 | 480 600 | 490 212 | 530 621 | 597 566 | 646 824 | |
| Övriga kostnader | | | | | | | | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | - | - | - | - | - | - | - | 145 424 | 157 411 | |
| Intäkter exkl årsavgifter | | | | | | | | | | |
| Kapitalkostnadsgaranti | 800 000 | 500 000 | 200 000 | - | - | - | - | - | - | |
| Amorteringar/Avsättningar | | | | | | | | | | |
| Avsättning underhåll | 139 368 | 142 155 | 144 998 | 147 898 | 150 856 | 153 874 | 166 558 | 187 571 | 203 033 | |
| Amortering | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | 329 308 | |
| Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar | | | | | | | | | | |
| | 1 742 751 | 2 038 117 | 2 333 717 | 2 529 555 | 2 525 636 | 2 521 964 | 2 509 855 | 2 645 432 | 2 656 937 | |
| Årsavgift kr/kvm/år | | | | | | | | | | |
| | 500 | 585 | 670 | 726 | 725 | 724 | 720 | 759 | 763 | |
| Underskott | - 1 032 144 | - 1 029 357 | - 1 026 514 | - 1 023 614 | - 1 020 656 | - 1 017 638 | - 1 004 954 | - 983 941 | - 968 479 | |
| Nödvändig nivå på årsavgifter | | | | | | | | | | |
| Årsavgifter medlemmar | 1 742 751 | 2 038 117 | 2 333 717 | 2 529 555 | 2 525 636 | 2 521 964 | 2 509 855 | 2 645 432 | 2 656 937 | |
| Kassaflöde | | | | | | | | | | |
| Intäkter | 2 542 751 | 2 538 117 | 2 533 717 | 2 529 555 | 2 525 636 | 2 521 964 | 2 509 855 | 2 645 432 | 2 656 937 | |
| Kostnader | - 3 574 895 | - 3 567 474 | - 3 560 231 | - 3 553 169 | - 3 546 291 | - 3 539 603 | - 3 514 809 | - 3 629 373 | - 3 625 416 | |
| Återförda avskrivningar | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | 1 500 820 | |
| Kassaflöde för löpande drift | 468 676 | 471 463 | 474 306 | 477 206 | 480 164 | 483 182 | 495 866 | 516 879 | 532 341 | |
| Amorteringar | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | - 329 308 | |
| Summa kassaflöde | 139 368 | 142 155 | 144 998 | 147 898 | 150 856 | 153 874 | 166 558 | 187 571 | 203 033 | |
| Akkumulerat kassaflöde | 139 368 | 281 523 | 426 522 | 574 420 | 725 277 | 879 150 | 1 526 041 | 2 597 720 | 3 386 276 | |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | | | |
| Räntesattningsgrad | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | 4,95% | |
| Inflationsantagande | 2,0% | gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning | | | | | | | | |
| Hyreshöjning | 2,0% | | | | | | | | | |
| Taxeringsvärde | 67 400 000 | 68 748 000 | 70 122 960 | 71 525 419 | 72 955 928 | 74 415 046 | 80 549 239 | 90 711 526 | 98 189 073 | |
| Föreningslån | 32 930 800 | 32 601 492 | 32 272 184 | 31 942 876 | 31 613 568 | 31 284 260 | 29 967 028 | 27 991 180 | 26 673 948 | |

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR 1 2 3 4 5 6 10 16 20

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå
årsavgift enligt
ovanstående prognos kr/kvm/år

500 585 670 726 725 724 720 759 763

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%

2. Dagens räntenivå +2%

679 818 816 814 806 840 839

772 909 906 903 892 920 916

1. Dagens räntenivå - 1%

2. Dagens räntenivå - 2%

491 634 634 634 634 679 686

398 543 543 544 548 599 609

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%

2. Dagens inflationsnivå +2%

587 731 732 733 739 801 821

588 737 740 743 759 850 892

1. Dagens inflationsnivå -1%

2. Dagens inflationsnivå -2%

583 721 718 715 703 723 713

582 716 711 706 688 691 672