

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANFJÄLLSPISTEN 2

JANUARI 2022

STÖTEN, MALUNG-SÄLENS KOMMUN

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Fastighetsbeskrivning
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Föreningens intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Kassaflöde
10. Sammanfattning av föreningens intäkter och kostnader
11. Lägenhetsförteckning
12. Resultatprognos och känslighetsanalys
13. Sammanfattande nyckeltal
14. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

Byggnader:

Objektet omfattar 32 st lägenheter i nyproducerade huskroppar. 4 lägenheter i 4 huskroppar samt 16 lägenheter i 1 huskropp. Varje huskropp består av två plan. Byggnaderna ligger intill varandra och bildar en naturlig enhet i området och är avsedda för fritidsboende. Parkeringsplatser anläggs i direkt anslutning till huskropparna, 1-2 parkeringsplatser per lägenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund/golv:	Kantförstyvad platta på mark.
Yttervägg:	Träregelstommar, 220 mm isolering, utvändig träpanel.
Innerväggar:	70 regelstomme med 13 mm gips på varje sida. Panelbeklädda i allrum och hall i de huskroppar som innehåller 4 lägenheter. Målad gips i de huskroppar som innehåller 16 lägenheter.
Takbjälklag:	Målad gips, 28 mm spikläkt, plastfolie, 400 mm isolering.
Mellanbjälklag:	Daladeck, betongbjälklag.
Yttertak:	Sedumtak.
Uppvärmning/varmvatten:	Bergvärme. En värmepump per huskropp. Bergvärmepumpen producerar varmvatten.
Övrigt:	Kök, typ Vedum, bänkskiva laminat. Rostfria vitvaror typ Elektrolux. I huskropparna som innehåller 4 lägenheter kommer varje lägenhet att vara försedd med eldstad. Inga eldstäder installeras i huskropparna som innehåller 16 lägenheter.

Kortfattad rumsbeskrivning huskroppar som innehåller 4 lägenheter

Rum	Ytsikt	Typ/ fabrikat/ sort	Kulörer m.m.
Vardagsrum/ Sovrum	Golv	Trägolv, ekparkett 3-stav.	
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinkers, mörk	
WC våtrum	Sockel	Klinkers , mörk	
Vardagsrum/ hall	Vägg	13 mm gipsskiva, 21 mm slätspont panel, liggande, sågad yta	Målad vit
Sovrum	Vägg	13 mm gipsskiva	Målad vit
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Gipsskiva 13 mm, plywood 15 mm, kakelplattor slät, ljusa	
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Gipsskiva	Målad vit
Våtrum	Tak	Gipsskiva	Målad vit

Kortfattad rumsbeskrivning huskroppar som innehåller 16 lägenheter

Rum	Ytsikt	Typ/ fabrikat/ sort	Kulörer m.m.
Vardagsrum/ Sovrum	Golv	Trägolv, ekparkett 3-stav.	
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinkers, mörk	
WC våtrum	Sockel	Klinkers , mörk	
Vardagsrum/ hall	Vägg	13 mm gipsskiva	Målad vit
Sovrum	Vägg	13 mm gipsskiva	Målad vit
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Gipsskiva 13 mm, plywood 15 mm, kakelplattor slät, ljusa	
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Gipsskiva	Målad vit
Våtrum	Tak	Gipsskiva	Målad vit

3. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Taxeringsvärde är för närvarande inte känt, men har m h a Skatteverkets e-tjänst beräknats till 21 259 000 kr (varav byggnadsvärde 19 400 000 kr och mark 1 859 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde:	2023007
Boyta:	2 092 kvm
Årshyra per kvm och år i värdeområdet:	1 350 kr

5. Anskaffningskostnad

Entreprenadsumma	66 290 000
Köp av aktier/mark	23 500 000
Beställarkostnader	4 844 000
Summa	94 634 000 per kvm 45 236 kronor

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är innefattar samtliga kostnader för föreningen. Förutom anskaffningskostnad för mark och entreprenadsumma inklusive moms så ingår även kostnader för lagfart, föreningsbildande, förskottsgarantiförsäkring, granskning och intyg, bolagslikvidation m.m.

6. Finansieringsplan

Medlemsinsatser	78 944 000	Insats snitt per kvm 37 736 kr
Lån	15 690 000	Lån per kvm 7 500 kr
Summa finansiering	94 634 000	

Belåning i föreningen

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	5 230 000	1 år	1,09%	57 007	65 375	122 382
Lån 2	5 230 000	2 år	1,09%	57 007	65 375	122 382
Lån 3	<u>5 230 000</u>	3 år	<u>1,25%</u>	<u>65 375</u>	<u>65 375</u>	<u>130 750</u>
Summa lån	15 690 000			179 389	196 125	375 514

Föreningen har enligt erhållen offert från SHB kalkylerat med ovan angivna räntor och bindningstider om föreningen skulle placera sina lån idag. I den ekonomiska planen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,5%.

Samtliga lån har en beräknad amorteringstakt om 80 år.

7. Föreningens intäkter år 1

Årsavgifter, år 1	1 098 300
-------------------	-----------

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättshavarna för värme och varmvatten, vilket beräknas uppgå till 9 000 kr - 13 000 kr per lägenhet och år beroende på storlek. Därtill tecknar varje bostadsrättshavare eget abonnemang för hushållsel, vilket beräknas uppgå till 3 000 kr per lägenhet och år.

8. Beräkning av föreningens kostnader år 1

Drift-och räntekostnader har, år 1, beräknats till 418 kr per kvm enligt följande.

Driftkostnader

Löpande underhåll	14 700
Ekonomisk förvaltning	44 200
Fastighetsskötsel/städning/snöröjning	14 700
Försäkring	42 100
Renhållning/sophämtning	50 500
Fastighetsel, övrigt	6 300
Kabel-Tv	27 300
Gemensamhetsanläggningar	84 200
Vatten och avlopp	<u>197 800</u>
	481 800

Avskrivningar

Avskrivningar 695 340*)

Ränta

Ränta på föreningslån, ca 2,5%	392 250
--------------------------------	---------

Summa

1 569 390

Totalkostnad per kvm 750 kr

*) Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på fastighetens byggnader, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning med 1 % per år.

Beräknat anskaffningsvärde byggnad	69 534 000
Beräknat anskaffningsvärde mark	25 100 000
Summa	94 634 000

Fondavsättning enligt stadgarna

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar ske med minst 50.000 kr årligen eller enligt upprättad underhållsplan. Styrelsen avser besluta att föreningen ska avsätta 50.000 kr/år till yttre fond till dess att underhållsplan upprättas.

11. Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh	Nr	Yta	Utformning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månads-
			m2					avgift
BRF Granfjällspisten 2	1	F1	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	2	F2	64	4 rok	0,0306	2 195 000	33 600	2 800
BRF Granfjällspisten 2	3	F3	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	4	F4	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	5	F5	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	6	F6	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	7	F7	64	4 rok	0,0306	2 195 000	33 600	2 800
BRF Granfjällspisten 2	8	F8	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	9	F9	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	10	F10	64	4 rok	0,0306	2 195 000	33 600	2 800
BRF Granfjällspisten 2	11	F11	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	12	F12	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	13	F13	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	14	F14	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	15	F15	64	4 rok	0,0306	2 195 000	33 600	2 800
BRF Granfjällspisten 2	16	F16	55	3 rok	0,0263	1 995 000	28 875	2 406
BRF Granfjällspisten 2	17	G1	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	18	G2	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	19	G3	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	20	G4	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	21	H1	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	22	H2	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	23	H3	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	24	H4	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	25	I1	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	26	I2	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	27	I3	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	28	I4	68	4 rok	0,0325	2 652 000	35 700	2 975
BRF Granfjällspisten 2	29	J1	90	5 rok	0,0430	3 600 000	47 250	3 938
BRF Granfjällspisten 2	30	J2	90	5 rok	0,0430	3 600 000	47 250	3 938
BRF Granfjällspisten 2	31	J3	90	5 rok	0,0430	3 600 000	47 250	3 938
BRF Granfjällspisten 2	32	J4	90	5 rok	0,0430	3 600 000	47 250	3 938
Summa			2 092		1,0000	78 944 000	1 098 300	91 525

Avrundning har skett för att få hela krontal.

12. Resultatprognos och känslighetsanalys

I nedanstående prognos sker en årlig höjning av avgifterna till medlemmarna med 2% för att täcka ökningen av driftskostnaderna. Drifts- och underhållskostnaderna beräknas öka med 2% per år och avskrivningarna beräknas vara konstanta.

Resultatprognos									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter tkr									
Årsavgifter bostäder		1 098	1 120	1 142	1 165	1 189	1 212	1 338	1 478
Summa intäkter tkr		1 098	1 120	1 142	1 165	1 189	1 212	1 338	1 478
Kostnader tkr									
Driftskostnader		-482	-492	-501	-512	-522	-532	-588	-649
Avskrivningar		-695	-695	-695	-695	-695	-695	-695	-695
Ränta föreningslån		-392	-385	-380	-375	-370	-365	-341	-316
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	-46
Summa kostnader tkr		-1 569	-1 572	-1 576	-1 582	-1 587	-1 592	-1 623	-1 706
Årets resultat tkr		-471	-452	-434	-416	-398	-380	-285	-228
Ackumulerat resultat tkr		-471	-923	-1 357	-1 773	-2 172	-2 552	-4 170	-5 335
Avsättning underhållsfond		50	51	52	53	54	55	61	67
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter		1 098	1 120	1 142	1 165	1 189	1 212	1 338	1 478
Summa kostnader		-1 569	-1 572	-1 576	-1 582	-1 587	-1 592	-1 623	-1 706
Återföring avskrivningar		695	695	695	695	695	695	695	695
Kassaflöde från löpande drift		224	243	261	279	297	315	410	467
Amorteringar		-196	-196	-196	-196	-196	-196	-196	-196
Årligt kassaflöde tkr		28	47	65	83	101	119	214	271
Ackumulerat kassaflöde tkr		28	75	140	223	323	442	1 319	2 845

KÄNSLIGHETSANALYS									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos men ökning av räntan med 1 %-enhet, innebär 3,5% ränta i praktiken									
Nettokostnader tkr		-1723	-1726	-1728	-1732	-1735	-1739	-1760	-1833
Nettoutbetalningar tkr		-1224	-1227	-1229	-1233	-1236	-1240	-1261	-1334
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR		-823	-825	-826	-828	-829	-831	-841	-876
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-585	-586	-588	-589	-591	-593	-603	-637
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		9,8%	9,8%	9,6%	9,5%	9,3%	9,2%	8,4%	7,4%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalningar		14,4%	14,4%	14,1%	13,9%	13,6%	13,4%	12,1%	14,9%
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos med ökning av driftskostnader med 1 %-enhet, innebär 3% i praktiken									
Nettokostnader tkr		-1 569	-1 576	-1 581	-1 587	-1 592	-1 598	-1 629	-1 712
Nettoutbetalningar tkr		-874	-881	-886	-892	-897	-903	-934	-1 017
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR		-750	-754	-756	-758	-761	-764	-779	-819
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR		-418	-421	-424	-426	-429	-432	-447	-486
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader		0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettobetalningar		0,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	2,3%

13. Sammanfattande nyckeltal

SAMMANFATTNING NYCKELTAL	
Årsavgift kronor per kvm, år 1	525 kr
Driftkostnader kronor per kvm, år 1	230 kr
Räntor kronor per kvm, år 1	188 kr
Amortering kronor per kvm, år 1	94 kr
Belåning per kvm	7 500 kr
Insats per kvm BOA, snitt	37 736 kr
Positivt kassaflöde per kvadratmeter, år 1	13 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	24 kr

14. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

- A. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan, samt årsavgift med belopp som angivits.
- B. Några andra avgifter än de ovan beskrivna utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.
- C. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med stadgarna samt teckna hemförsäkring alternativt genom föreningens fastighetsförsäkring teckna tilläggsförsäkring.

Hedemora 2022-01-10

Bostadsrättsföreningen Granfjällspisten 2

Daniel Frodin

Sören Gäfvert

Mathias Forsberg



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska för Bostadsrättsföreningen Granfjällspisten 2, org.nr. 769639-0017, med säte i Dalarnas län, Hedemora kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse i detta skede för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas totalt trettio två (32) st. bostadslägenheter i fem nyuppförda byggnader i två våningar, belägna på fastigheten Transtrands Kronopark 1:474 i Malung-Sälen kommun, planerade att upplåtas med bostadsrätt, samt ca 75 stycken p-platser som föreningen disponerar.

Enligt registerutdrag från lantmäteriverket 2022-01-12 är föreningen inte lagfaren ägare till fastigheten. Genom sitt förvärv av Granfjällstomten AB, som har lagfarten är föreningen civilrättslig ägare till fastigheten.

Redan i detta skede är sålunda vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kommer att kunna ske mellan de blivande bostadsrättshavarna och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 i sådant fall kommer att bli uppfyllda.

Intygsgivare Göran Nilsson har 2022-01-11 varit på plats och kontrollerat entreprenadens färdigställandegrad.

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och områdets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Gävle 2022-01-17

Hjulbäck 2022-01-17



Larisa Glazkova-Nilsson
Lastea AB


Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

INTYG EKONOMISK PLAN

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

- Ekonomisk plan, 2022-01-10, digitalt signerad vid senare datum
- Kostnads kalkyl daterad 2020-09-28.
- Stadgar för Brf Granfjällspisten 2 (769639-0017) antagna 2020-08-26 och registrerade av Bolagsverket 2020-09-15.
- Registreringsbevis för Brf Granfjällspisten 2 (769639-0017), registreringsdatum 2020-09-15.
- Registerutdrag och tomtkartor, Lantmäteriverket, 2022-01-12.
- Aktieöverlåtelseavtal Granfjällstomten AB, 2021-10-20.
- Entreprenadavtal, ABT-06, 2021-05-17
- Låneoffert Handelsbanken, epost 2022-01-17.
- Protokoll, extra föreningsstämma, 2022-01-04
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverket, 2022-01-12.
- Epost från exploatören avseende uttagna inteckningar och ytförändringar