Registrerades av Bolagsverket
2023-10-26 09:39
R570535/23

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 2

Org.nr: 769635-4252

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.0 Allmänna förutsättningar

2.0 Beskrivning av fastigheterna
- Byggnadsbeskrivning
- Försäkring
- Underhållsbehov
- Taxeringsvärde

3.0 Slutlig kostnad for föreningens fastighetsförvärv.

4.0 Finansieringsplan
- Summa kostnader år 1
- Summa utgifter år 1

5.0 Nyckeltal

6.0 Lägenhetsredovisning

7.0 Ekonomisk Prognos, år 1-6, 11 och 16

8.0 Känslighetsanalys, år 1-6, 11 och 16

9.0 Övriga upplysningar

Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 2

2023-10-16

Hans Westerberg	Mats Johansson	Fredrik Carlsson

Transaction 09222115557502773528 Signed FC, MJ, HW, CM, AU

1.0 Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 2, org. nr 769635–4252 som registreras hos Bolagsverket 2017-10-04, har enligt stadgar registrerade 2022-01-15, till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus 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.

Föreningen har förvärvat aktiebolaget, SPV Idet Fjällby 2 AB, reg.nr. 559309-4914 som ägde fastigheterna Vemdalens Kyrkby 43:509,510,511,512 & 513. Fastigheterna har överlåtits från SPV Idet Fjällby 2 AB till föreningen som erhöll lagfarten 2021-09-27. Dotterbolaget, SPV Idet Fjällby 2 AB, har efter färdigställande avyttrats för likvidation. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten eller del därav kommer skatt behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga restvärdet är 31 515 808 kr.

Under 2022/2023 har det uppförts totalt 15 stycken byggnader på fastigheterna. Byggnaderna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Slutbesiktning är godkänd och erhölls 2023-04-11.

Riddargatan SPW W AB, org.nr. 559257-1656, garanterar i särskild förbindelse att projektet färdigställs, den slutliga anskaffningskostnaden och att äga lägenheterna tills försäljning till extern part är genomförd.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under hösten 2023. Färdigställda lägenheter och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2023.

Entreprenören som utfört byggarbetet på fastigheterna är Fjällproduktioner AB och ansvarar för gällande garantier enligt ABT06. Inga förhandsavtal finns tecknade.

Transaction 09222115557502773528 Signed FC, MJ, HW, CM, AU

2.0 Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar: Härjedalen Vemdalens Kyrkby 43:509, 43:510; 43:511, 43:512 och 43:513.

Adress: Mosippevägen 1A-C, 3A-C, 5A-C, 7A-C och 9A-C, 846 94 Vemdalen

Fastighet	Areal	Adress
Vemdalens Kyrkby 43:509	1421 m²	Björnrike Mosippevägen 1A-C, 840 92 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 43:510	1437 m²	Björnrike Mosippevägen 3A-C, 840 92 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 43:511	1218 m²	Björnrike Mosippevägen 5A-C, 840 92 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 43:512	1476 m²	Björnrike Mosippevägen 7A-C, 840 92 Vemdalen
Vemdalens Kyrkby 43:513	1584 m²	Björnrike Mosippevägen 9A-C, 840 92 Vemdalen
Totalt:	7136 m^2	

Planförhållanden: Detaljplan Vemdalens Kyrkby 43:12, Björnrike laga kraft 2011-01-12, Akt 2361-P11/5

Gemensamhetsanläggning/servitut: Härjedalen Vemdalens kyrkby ga:11, avseende väg och vattenledning. Ansvarig förvaltning Björnrike Samfällighetsförening.

Antal lägenheter: 15st

Total BOA (beräknad på ritning): 855m2

Byggnadsår: 2022–2023

Försäkring

Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskydd med mera. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med så kallat bostadstillägg.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna är enplanshus med loft.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä
Yttertak:	Plåttak, Lindab SRP plåttak, svart.
Fönster:	Träfönster med 3-glas isolerrutor
Entrédörr:	Trädörr med isolering

Inredning:
Laminatgolv i storstuga, loft och sovrum. Klinker i hall. Våtrumstapet på vägg och plastmatta på golv i badrum. Innerväggar med målad furupanel. Innerdörrar av typen lättviktsdörrar. Kök från Ikea. Komplett med kyl, inbyggnadsugn, glaskeramikhäll och i de större lägenheterna diskmaskin. Badrum med spotlights i tak. Dusch, badrumsmöbel och toalettstol.

10 st lägenheter på ca 73 m²BOA och 5st attefallare på ca 25m²BOA
Totalt antal bostadslägenheter: 15st.

Vatten och avlopp	Kommunalt, föreningens abonnemang.
Sophantering	Kommunalt, avtal med föreningen.
Uppvärmning	Elradiatorer i sovrum, vardagsrum och kök. Golvvärme i badrum och del av hall.
Varmvatten	Varmvattenberedare i varje lägenhet.
El	Föreningens abonnemang tillåter att till varje fastighet under abonnemanget koppla enskild elmätare till varje lägenhet.
Ventilation	Frånluft i badrum, självdrag. Tilluft i sovrum.
Vägförening	Föreningen är medlem. I avgiften ingår väghållning och snöröjning till respektive fastighet.
Parkering	Enskild parkeringsyta vid infarten till respektive fastighet.

Rumsbeskrivning

Samtliga innerväggar med träpanel. Vitmålade.

Laminatgolv i alla rum utom badrum och hall. Badrum har våtrumsmatta och

våtrumstapet. Hall har klinkergolv.

Kök med svarta luckor och ekbänkskiva, kylskåp, infälld spishäll och

infälld ugn. Integrerad köksfläkt, inbyggd diskmaskin (73 m² husen).

Badrum har dusch, handfat/badrumsmöbler samt WC.

Entré med hall med golvvärme + klinker.

Underhållsbehov

Då husen är nyproducerade beräknas det yttre underhållsbehovet uppgå till ringa belopp de närmaste åren. Styrelsen kommer att ta fram en underhållsplan.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt denna ekonomiska plan om 26 000 kr. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättning till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är beräknat till 23 765 000 kronor varav 3 910 000 kronor för mark, värdeår 2022.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Transaction 09222115557502773528 Signed FC, MJ, HW, CM, AU

3.0 Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Förvärvskostnad för föreningens fastigheter inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, moms, räntekostnader under byggtiden, fastighetsskatt värdeåret m.m.

Köpeskilling aktier	7 563 695 kr
Lagfartskostnad	34 830 kr
Köpeskilling mark	2 267 000 kr
Totalentreprenadkostnad	29 213 978
Övriga kostnader	0 kr
Slutgiltig anskaffningskostnad	**39 079 503 kr**

4.0 Finansieringsplan

Insatser	**39 079 503:-**
Summa	**39 079 503**:-

Driftskostnader	
Ekonomisk förvaltning	12 000
Försäkring	18 200
Vatten och avlopp	92 925
Vägförening	39 800
Fastighetsskötsel	15 000
Sophantering	49 500
Summa driftskostnader	**227 425**
Preliminär el	**240 000**
Summa totala kostnader	**467 425**
Avsättning till yttre fond för yttre underhåll	26 000
Summa utgifter år 1	493 425
Årsavgifter år 1 (exklusive el)	253 425
Summa intäkter år 1	493 425

Driftskostnader är beräknade genom en sammanställning av offerter samt genom jämförelse med systerprojekt i samma paritet.

Övriga kostnader

Kommunal Fastighetsavgift. År 1–15 utgår ingen fastighetsavgift efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt t.o.m. värdeåret ingår i anskaffningskostnaden. Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga. Avsättning för underhåll fram tills underhållsplanen är framtagen 26 000: -.

5.0 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	45 707	kr/m2 BOA
Insatser (genomsnitt)	45 707	kr/m2 BOA
Avsättning underhållsfond	30	kr/m2 BOA
Årsavgifter, andelstal (genomsnitt ex hushållsel)	577	kr/m2 BOA
Driftskostnader i genomsnitt	547	kr/m2 BOA
Kassaflöde löpande drift (per kvm BOA)	30	kr/m2 BOA
Enskilda hushålls genomsnittliga förbrukningsavgift	*)	kr/m2 BOA

*) Enskilda hushållens genomsnittliga förbrukningsavgift är beroende av val av tilläggstjänster utöver förenings gemensamma kostnader. Ex. bredband, hemförsäkring m.m, är beroende på val av leverantör, förbrukning och omfattning av tjänster.

Resultatprognos	**Belopp**
Årsavgifter	493 425
Hyresintäkter/bostad	0
Hyresintäkter/lokal	0
Övriga intäkter	0
Summa intäkter	**493 425**
Driftskostnader	467 425
Reparation & underhåll	0
Övriga externa kostnader	0
Avskrivningar	294 880
Räntenetto	0
Summa kostnader	**762 305**
Årets Resultat	**-268 880**
Avsättning underhållsfond	26 000
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	493 425
Summa kostnader	762 305
Återföringar avskrivningar	-294 880
Amorteringar	0
Investeringar	0
Summa kassaflöde	**26 000**
Area	
Bostadsarea	855
Lokalarea	0
Totalarea	**855**

6.0 Lägenhetsredovisning (Fristående hus)

				Årsavgift ex el		Prel. årsavgift el		Summa årsavgift		Andelstal	Insatser
Fastighet	Lgh	Area m2	Lgh typ	kr/år	kr/månad	kr / år	kr/månad	kr / år	kr/månad	%	kronor
43:509	1	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:509	2	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:509	3	25	2 RoK	7 410	618	12 000	1 000	19 410	1 618	2,92%	1 142 676
43:510	4	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:510	5	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:510	6	25	2 RoK	7 410	618	12 000	1 000	19 410	1 618	2,92%	1 142 676
43:511	7	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:511	8	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:511	9	25	2 RoK	7 410	618	12 000	1 000	19 410	1 618	2,92%	1 142 676
43:512	10	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:512	11	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:512	12	25	2 RoK	7 410	618	12 000	1 000	19 410	1 618	2,92%	1 142 676
43:513	13	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:513	14	73	4 RoK	21 637	1 803	18 000	1 500	39 637	3 303	8,54%	3 337 390
43:513	15	25	2 RoK	7 410	618	12 000	1 000	19 410	1 618	2,92%	1 142 676
		855		**253 425**		**240 000**	**20 000**	**493 425**		**100%**	**39 079 503**

Utöver årsavgifter tillkommer kostnad för hemförsäkring och bredband som förhandlas separat av varje bostadsrättsinnehavare.

7.0 Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16

Utgifter	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Driftkostnader	467 425	476 774	486 309	496 035	505 956	516 075	569 788	629 093
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	187 486
Summa utgifter	**467 425**	**476 774**	**486 309**	**496 035**	**505 956**	**516 075**	**569 788**	**816 579**

Intäkter	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Årsavgifter andelstal	253 425	258 494	263 663	268 937	274 315	279 802	308 924	528 563
Årsavgifter kr/m2	577	589	600	612	625	637	703	996
Behov av årlig höjning	0	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	58,07%
Preliminär el	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	292 559	323 008
Summa intäkter	**493 425**	**503 294**	**513 359**	**523 627**	**534 099**	**544 781**	**601 482**	**851 571**

Behov av årligt höjning = **inflationstakt**

Ackumulerat Kassaflöde

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Kassaflöde per år	26 000	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	31 694	34 993
Ack Kassaflöde	26 000	52 520	79 570	107 162	135 305	164 011	316 387	484 621

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad enligt K2. Avskrivningsunderlaget är beräknat till **29,488 Tkr** av anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet.

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Avskrivning byggnad	-294 880	-294 880	-294 880	-294 880	-294 880	-294 880	-294 880	-294 880
Preliminärt resultat	-268 880	-268 360	-267 830	-267 289	-266 737	-266 174	-263 184	-259 887

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

8.0 Känslighetsanalys

Inflationsscenarios
Årsavgift i genomsnitt (kr/kvm BOA)

År	2%	3%	4%
1	577	577	577
2	589	595	600
3	600	606	612
4	612	619	625
5	625	631	637
6	637	644	650
11	703	711	718
16	996	1 006	1016

9.0 Övriga upplysningar

1. Bostadsrättshavares årsavgift för el debiteras preliminärt och avräkning kommer ske en eller flera gånger per år.

2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även köksinredning, badinredning med tillhörande maskiner, samt elelement, ventilation och golvvärme.

3. Föreningen svarar enbart för yttre underhåll av byggnaden samt vatten, el och avloppsledningar som ligger före delningspunkten till respektive byggnad.

4. Föreningens resultat kommer p.g.a. avskrivningar att bli negativt. Men det kommer inte påverka förningens likviditet eller årsavgifter.

Transaction 09222115557502773528 Signed FC, MJ, HW, CM, AU

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 2* organisationsnummer 769635-4252 digitalt daterad får härmed avge följande intyg.

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.

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

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

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2023
Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis 2023-10-13
Stadgar 2022-01-15
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglov startbesked 2021-11-15 samt 2021-11-16
Slutbesked 2023-04-05
Entreprenadavtal Fjällproduktioner AB 2021-01-1
Överlåtelse av entreprenadavtal 2023-04-05
Köp- och avräkningsnota aktier 2021-09-13

Transaction 09222115557502773528 Signed FC, MJ, HW, CM, AU

Verification

Transaction 09222115557502773528

Document

EKONOMISK PLAN BRF IDET FJÄLLBY 2 - Signerad version
Main document
9 pages
Initiated on 2023-10-17 09:07:12 CEST (+0200) by Fredrik Carlsson (FC)
Finalised on 2023-10-18 17:10:33 CEST (+0200)

Signatories

Fredrik Carlsson (FC)
ID number 9602080591
fredrik.carlsson@finserve.se
+46791021852





The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK CARLSSON"
Signed 2023-10-17 09:08:38 CEST (+0200)

Mats Johansson (MJ)
BRF Idet Fjällby 2
ID number 6306216935
mats.johansson@kreditfonden.se





The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan Helge Johansson"
Signed 2023-10-17 09:20:40 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557502773528

Hans Westerberg (HW)
BRF Idet Fjällby 2
ID number 6110201198
hans.westerberg@finserve.se



The name returned by Swedish BankID was "HANS WESTERBERG"
Signed 2023-10-18 13:51:59 CEST (+0200)

Claes Mörk (CM)
ID number 4312271317
claes.mork@cadmus.se



The name returned by Swedish BankID was "Claes Gunnar Mörk"
Signed 2023-10-18 15:48:53 CEST (+0200)

Anders Uby (AU)
ID number 6305261130
anders.uby@efin.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Olof Uby"
Signed 2023-10-18 17:10:33 CEST (+0200)

Verification

Transaction 09222115557502773528

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

