

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Snöälvan

Org.nr 769640-1673

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Förvärvet av fastigheten
3. Kommande bostadsrätter
4. Föreningens hus
5. Särskilt om avskrivningar
6. Avsättning till underhåll
7. Räntekostnader och amortering
8. Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare
9. Kalkylberäkningar med skriftliga förklaringar
 - a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal
 - b. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
 - c. Lägenhetsredovisning
 - d. Flerårsprognos
 - e. Känslighetsanalys
 - f. Intyg från intygsgivare

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Snöälvan, org.nr 769640-1673. Bostadsrättsföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden (bostadsrätt). Denna bostadsrättsförening ligger på området Copernicus inom skidanläggningen Idre Himmelfjäll. Idre är främst känt som en ort med vinteraktiviteter som utförsäkring, längdåkning samt skoteråkning. Idre som ort är även populärt under sommarhalvåret med bland annat aktiviteter som vandring, fiske, jakt, cykling och golf. Möjlighet finns att teckna avtal via Idre Himmelfjäll som möjliggör uthyrning av lägenheterna.

2. Förvärvet av fastigheten (mark och hus)

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Foskros 10:171, Foskros 10:172, Foskros 10:173, Foskros 10:180 och Foskros 10:181. Detta genom att bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget som ägde fastigheterna. Föreningen har därefter köpt fastigheterna från bolaget. Förfarandet medför att den latent skatteskulden som uppstod kommer att finnas i bostadsrättsföreningen. Beskattning sker inte i föreningen så länge bostadsrättsföreningen består. Den kan dock aktualiseras om bostadsrättsföreningen beslutar sig för att upphöra med sin verksamhet och överlåta fastigheterna. Vilka skatteregler som gäller då och vilket belopp den latent skatteskulden uppgår till vid ett upphörande av verksamheten torde inte vara möjligt att redovisa.

3 – 4 Föreningens hus och kommande bostadsrätter

Fastigheterna har tomtarealer på 1931, 1425, 1466, 1269, 1455 kvadratmeter, detaljplan 2019-07-18. Adressen är Aristarchos väg 7, 9, 11, 13, 15 Idre. Fastigheterna kommer att vara bebyggda med 5 stycken hus som rymmer 6 lägenheter vardera. Totalt 30 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Samtliga lägenheter har en bostadsyta om 83,9 kvadratmeter. Den totala bostadsytan uppgår till 2 517 kvadratmeter. Bygglov beviljades 2022-03-01 och byggnationen kommer att färdigställas under 2023-2024. Föreningen kommer då att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för föreningens ledamöter.

Lägenheterna har en genomgående hög standard. Varje bostad har vardagsrum, kök, tre sovrum, två badrum, bastu och egen tvättstuga/teknikrum. Köken har modern design och det finns en naturlig anslutning till vardagsrum/storstuga.

Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske i två etapper.

Upplåtelse och tillträde kommer preliminärt att ske på följande datum.

Foskros 10:80, 10:81, 10:171 upplåtelse 2023-11-03, tillträde 2023-12-18.

Foskros 10:172, 10:173 upplåtelse 2024-03-15, tillträde 2024-04-26.

Tillträde kan komma att erbjudas tidigare. Vid tidigare lagt tillträde ska överenskommelse träffas mellan föreningen och medlemmen.

Bindande förandsavtal har tecknats för samtliga framtida bostadsrätter.

2 av bostäderna har tecknats av juridisk person.

Oaktat detta förhållande så kommer föreningen att betraktas som en äkta förening.

Föreningens hus

Exteriört

Grundläggning	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Lägenhetsskiljande väggar	Trästomme
Lättväggar	Trästomme
Fönster	Aluminiumbeklädda energieffektiva träfönster svarta utvändigt, vita invändigt.
Dörrar	Ytterdörr Bordörren eller likvärdig
Fasader	Timmerpanel brun
Värme och vatten	Värmepump Nibe F730 eller likvärdig för golvvärme, varmvattenberedning och mekanisk frånluft.
Förråd	Skidförråd till varje lägenhet i separat byggnad.
Parkering	1 Parkeringsplats per lägenhet. Tomrör finns framdragna till P-platser för enkel installation av motorvärmare/laddstolpe om så önskas.
Markplanering/uteplats	Naturmark, återfylld naturmark, grusad tillfart och grusade p-platser. Uteplatser nedre plan trä/trall. Uteplatser övre plan balkong i trä/trall.
Utvändiga trappor och räcken	Trappor i trä eller metall. Räcke på balkonger glas/metall. Räcke vid entréer trä.
Interiört	
Takhöjd	Ca 2,70 cm.
Innerdörr	Vit formpressad 3-spegel alt. 4-spegel.
Fönsterbänkar	Trä eller mdf

Golv	Parkett rustik 1-stav i allrum och sovrum. Klinkers i badrum, bastu, tvätt/teknik samt entré.
Listverk	Trä vitt alt. grålaserat
Väggar	I huvudsak timmerpanel, laserad grå.
Tak	Spontpanel laserad vit.
Kök	Komplett kök från Ikea eller likvärdigt, inklusive städskåp. Ugn, Micro i rostfritt/svart utförande. Diskmaskin, kyl, frys, inbyggda. Bänkskiva laminat svart stenmönstrad med nedsänkt induktionshäll. Ljust/grått kökskavel.
Badrum	Vitt kakel på väggar, fondväggar i granitkeramik. WC från IFÖ eller likvärdigt. Kommod, tvättställ, spegel från Ikea eller likvärdigt.
Media/Bredband:	Mediauttag i vardagsrum/allrum. Inkoppling av fiber/bredband i varje lägenhet.

Utrustning och materialbeskrivning

Teknik

Nibe F730 frånluftspump eller likvärdig
Vattenburen golvvärme från LK eller likvärdigt
3-glasfönster med aluminiumutsida

Hall, vardagsrum, kök

Golv hall: klinker
Golv kök: Parkett 1-stav
Golv vardagsrum: Parkett 1-stav
Kök: Luckor i grå kulör med rostfria handtag
Vitvaror: Kyl, frys, mikrovågsugn, varmluftsugn, induktionshäll, diskmaskin
Väggar: Timmerpanel grå
Tak: Spontpanel behandlad
Fönsterbräda och foder: mdf/trä
Innerdörrar: Vita 4-spegel alt. 3-spegel.
Övrigt: Etanolamin (Vägghängd alt. takhängd)

Badrum

Golv: klinker 15x15
Väggar: kakel/Klinker 30x60

Tak: Gips, vitmålat

Dusch, toalett, handfat med kommod samt spegelskåp

Bastu: Inredning i gran samt aggregat från Harvia eller motsvarande

Tvättstuga/teknikrum: Utrustning, kombinerad tvätt/torkmaskin och torkskåp.

Sovrum

Golv: Parkett 1-stav

Väggar: Timmerpanel grå

Tak: spontpanel behandlad

Fönsterbräda och foder: mdf/trä

5. Särskilt om avskrivningar

I denna ekonomiska plan har avskrivningar inte tagits upp på annat sätt än att det angivits i den sista tabellen. Detta belopp är dock endast en bokföringstransaktion som inte kommer att påverka årsavgiften. Sammantaget innebär detta att årsredovisningen kommer att visa ett underskott. Det antecknas att avskrivningar i bostadsrättsföreningar har en annan innebörd än i ekonomiska föreningar och aktiebolag. En väsentlig skillnad är att en bostadsrättsförening ska göra avsättningar för det gemensamma underhållet och att bostadsrättshavarna enligt huvudregeln svarar för underhållet i själva lägenheten, se stadgarna. Detta förhållande påverkar givetvis avskrivningarna.

6. Avsättning till underhåll

Av stadgarna framgår att föreningen kommer att upprätta en underhållsplan.

Underhållsplanen kommer att upprättas av styrelsen efter den ordinarie föreningsstämman som infaller närmast efter att slutbesiktning skett av samtliga lägenheter i föreningen.

Föreningen kommer att göra avsättningar till en underhållsplan, initialt med 88 095 kr om året.

7. Räntekostnader och amortering

Föreningens lån beräknas ej bli högre än 20 000 082 kr (7946 kr per kvadratmeter).

Räntekostnad beräknas initialt till 5,75 % årligen. Amorteringsplanen är på 100 år.

8. Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare

Av stadgarna framgår att den blivande bostadsrättshavaren har såväl underhållsansvaret som reparationsansvaret för den värmepanna som försörjer lägenheten med värme (golvvärme). De driftskostnader som åligger den enskilde bostadsrättshavaren är således den värmepanna som respektive bostadsrättshavare har i respektive lägenhet. Den årliga kostnaden för värmen beräknas uppgå till cirka 8 500 kr per år.

Varje bostadsrättshavare kommer teckna ett eget elabonnemang. Denna kostnad beräknas uppgå till 5000 kr om året för varje lägenhet. Bredband svarar bostadsrättshavaren för med eget abonnemang. Kostnaden beror helt på abonnemangets omfattning.

Att uppskatta kostnaden för hemförsäkring torde inte vara möjligt. Föreningens

fastighetsförsäkring kommer att täcka det så kallade bostadsrättstillägget.

Summa driftskostnad för den blivande bostadsrättshavaren beräknas bli cirka 13 500 kr/år.

De i detta avsnitt redovisade kostnaderna är endast schablonberäknade. Hur stora de faktiska kostnaderna blir beror på flera faktorer exempelvis nyttjandetid, vanor, antal boende, elpris etc.

9. a-e Kalkylberäkningar

Nedan följer beräkningar i enlighet med det som ska anges och finnas med i en ekonomisk plan. Under varje rubrik nedan sker vissa förklaringar i text för att underlätta förståelsen av den ekonomiska planen.

a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal.

Den slutliga kostnaden, som är ett begrepp enligt bostadsrättslagen, är samma sak som anskaffningskostnaden för föreningens hus. Den slutliga kostnaden är känd och uppgår till 125 359 392 kr.

Förvärv och finansiering

Anskaffning*	125 259 392 kr
Kassa **	100 000 kr
Summa anskaffningskostnad	125 359 392 kr

* Kostnaden för stämpelskatt och pantbrev ingår i anskaffningskostnaden

** I föreningens kassa vid start

b. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

Kostnaderna nedan baseras på beräkningar och i vissa fall på inhämtade uppgifter. I förvaltningskostnaden ingår revision, dock ej eventuella styrelsearvoden.

Föreningens årliga kostnader	Kronor	Nyckeltal
1. Vatten och avlopp	285 345	113
2. Renhållning	58 650	23
3. Vägavgifter (G:a)	30 000	12
4. Försäkring	78 657	31
5. Förvaltning	35 000	14
6. Reparationer/ snöröjning	30 000	12
7. Räntekostnad	1 150 005	457
Summa	1 667 657	

Avsättning och amortering	Kronor	Nyckeltal
8. Avsättning underhållsfond	88 095	35
9. Amortering	200 001	79
Summa	288 096	

Kostnader, avsättningar och amortering uppgår till 1 955 753 kr årligen.

Intäkter från årsavgifter och tillskott uppgår till 2 023 280 kr årligen.

För att värna om föreningens goda ekonomi på lång sikt har nuvarande medlemmar beslutat om att ge föreningen ett tillskott om totalt 2 500 000 kr fördelat på 5 år. Beloppet är avsett att användas till betalning av räntor och amortering. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har insatserna höjts med 2,9 % per lägenhet. Detta har bidragit till att föreningens lån har kunnat sänkas med 2 969 310 kr. Utöver detta har lånen sänkts med ytterligare 1 848 228 kr vilket beror på en lägre slutlig kostnad för föreningens hus. Den totala sänkningen av lånen uppgår således till 4 817 538 kr jämfört mot kostnadskalkylen. Det lägre föreningslånet innebär i sin tur att räntekostnaden minskar och att den årliga amorteringen blir lägre.

Summan av kostnader och utgifter är lägre än planerade uttag av årsavgifter och till tillskott. Överskjutande belopp kan användas som en regulator om det skulle visa sig att kalkylen inte stämmer eller avsätts till framtida underhåll.

c. Redovisning av föreningens lägenheter och dess insats jämte årsavgift

Här framgår samtliga föreningens blivande bostadsrätter och vad som ska betalas för dessa i såväl insats som årsavgift. I fråga om insatsen är dessa lite olika beroende på läget. Den planerade årsavgiften är dock lika för alla lägenheterna eftersom grunderna för beräkning av årsavgiften utgår från bostadsyta. Ytorna är uppmätta på ritning. I redovisningen anges begreppet boarea i enlighet med vad som sägs i de allmänna råden från Boverket. Denna

uppgift kan dock inte ses som en garanti gentemot respektive blivande bostadsrättshavare att den ifrågavarande ytan utgör boarea eftersom detta begrepp inte används i bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen utgår endast från följande förutsättningar: Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.

Andelstalet för varje lägenhet uppgår till 3,33 (30 lägenheter totalt = 100)
Summa andelar 100.

Lägenhet	Insats	Årsavgift	Avgift per månad
A1	3 547 992	40 776	3 398
A2	3 342 192	40 776	3 398
A3	3 445 092	40 776	3 398
A4	3 599 442	40 776	3 398
A5	3 393 642	40 776	3 398
A6	3 496 542	40 776	3 398
B1	3 547 992	40 776	3 398
B2	3 342 192	40 776	3 398
B3	3 445 092	40 776	3 398
B4	3 599 442	40 776	3 398
B5	3 393 642	40 776	3 398
B6	3 496 542	40 776	3 398
C1	3 547 992	40 776	3 398
C2	3 342 192	40 776	3 398
C3	3 445 092	40 776	3 398
C4	3 599 442	40 776	3 398
C5	3 393 642	40 776	3 398
C6	3 496 542	40 776	3 398
D1	3 650 892	40 776	3 398
D2	3 445 092	40 776	3 398
D3	3 547 992	40 776	3 398
D4	3 702 342	40 776	3 398
D5	3 496 542	40 776	3 398
D6	3 599 442	40 776	3 398
E1	3 650 892	40 776	3 398
E2	3 445 092	40 776	3 398
E3	3 547 992	40 776	3 398
E4	3 702 342	40 776	3 398
E5	3 496 542	40 776	3 398
E6	3 599 442	40 776	3 398
Totalt	105 359 310	1 223 280	101 940

d- e Känslighetsanalys och flerårsprognos

Enligt bostadsrättsförordningen ska föreningen upprätta en känslighetsanalys. Detta för att kunna bedöma om den kommande föreningen och dess ekonomi är hållbar.

Ekonomisk prognos år 1 - 6,11, 16

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Lån	20 000 082	19 800 081	19 600 080	19 400 079	19 200 078	19 000 077	18 000 072	17 000 067
Räntor	1 150 005	1 039 504	833 003	776 003	748 803	712 503	675 003	680 003
Amortering	200 001	200 001	200 001	200 001	200 001	200 001	200 001	200 001
Driftskostnader	517 652	528 005	538 565	549 336	560 323	571 530	631 015	696 691
Avsättning underhåll	88 095	89 857	91 654	93 487	95 357	97 264	107 387	118 564
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	65 441
Summa årliga kostnader	1 955 753	1 857 367	1 663 224	1 618 828	1 604 484	1 581 298	1 613 406	1 760 700
Årsavgifter medlemmar	1 223 280	1 247 746	1 272 701	1 310 882	1 350 208	1 390 714	1 724 230	1 724 230
Likviditetstillskott	800 000	600 000	500 000	300 000	300 000			
Överskott, ackumulerat	67 527	57 906	167 383	159 436	205 160	14 577	-58 890	97 274
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ränteantagande	5,75%	5,25%	4,25%	4,00%	3,90%	3,75%	3,75%	4,00%
Höjning av medlemsavgiften		2,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	0,0%
Alternativt ränteantagande	5,25%	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter med alternativ ränta	1 223 280	1 223 280	1 223 280	1 223 280	1 223 280	1 247 746	1 546 975	1 546 975
Överskott, ackumulerat	167 528	281 941	390 998	343 950	339 546	148 495	32 253	172 146
Höjning av medlemsavgiften		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%	0,0%

Känslighetsanalys

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Årsavgifter med i planen antagen räntnivå och inflation	1 223 280	1 247 746	1 272 701	1 310 882	1 350 208	1 390 714	1 724 230	1 724 230
Avgifter med följande förändringar								
Antagen inflation och ränta +1%	1 423 281	1 445 746	1 468 701	1 504 882	1 542 209	1 580 715	1 904 231	1 894 231
Antagen inflation och ränta +2%	1 623 282	1 643 747	1 664 702	1 698 883	1 734 210	1 770 716	2 084 232	2 064 232
Antagen räntenivå och inflation +1%	1 223 280	1 253 803	1 278 879	1 317 184	1 356 636	1 397 271	1 731 469	1 732 223
Antagen räntenivå och inflation +2%	1 223 280	1 265 918	1 291 236	1 329 788	1 369 493	1 410 385	1 745 948	1 748 208
Ökning av lånen 1mkr, dagens rta	1 273 280	1 297 746	1 322 701	1 360 882	1 400 208	1 440 714	1 774 230	1 774 230

Stockholm 2023-09-28 (digitalt signerad)

Bostadsrättsföreningen Snöälvan

Martin Luszczewski

Ann-Charlotte Karlsson

Longina Luszczevska

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Snöälvan (769640-1673) daterad den 28 september 2023 och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Föreningen förvärvar fastigheterna Foskros 10:171, Foskros 10:172, Foskros 10:173, Foskros 10:180 och Foskros 10:181 genom bolagsförvärv från det bolag som äger fastigheterna samt överför därefter fastigheterna till föreningen och bolaget likvideras. Detta förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod. Enligt ekonomiska planen har bindande förhandsavtal tecknats för samtliga bostadsrätter.

Vi har själva inte besökt fastigheterna, men tagit del av kontrollansvariges intyg.

Föreningen kommer att inneha 5 fastigheter med 5 bostadsbyggnader innehållande totalt 30 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Fastigheterna ligger intill varandra.

Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättslägenheterna kommer att föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 28 september 2023 (digitalt signerad)

Lennart Fällström

Bo Wolwan

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2023-09-19
Stadgar	2021-09-10
Fastighetsdatautdrag	2023-04-18
Energiberäkning	2022-01-20
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	2023-04-24
Stämmobeslut slutlig kostnad	2023-09-22
Utlåtande kontrollansvarig	2023-09-25
Finansieringsoffert	2023-09-27
Försäkringsoffert if	2023-09-27
Nybyggnadskarta och div. ritningar	2021-11-26
Detaljplan	2018-12-13
Bygglov	2022-03-01



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.09.2023 20:57

SENT BY OWNER:
Peter Daun · 28.09.2023 18:23

DOCUMENT ID:
rkIMF_XQIT

ENVELOPE ID:
BJGkDQqET-rkIMF_XQIT

DOCUMENT NAME:
Ekonomisk plan Snöälvan.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Martin Bartosz Luszczewski martin@aedifico.se	Signed Authenticated	28.09.2023 18:28 28.09.2023 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/17) IP: 158.174.22.134
Ann-Charlotte Margareta Karlsson anncharlotte@aedifico.se	Signed Authenticated	28.09.2023 18:29 28.09.2023 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/11) IP: 158.174.22.134
LONGINA MARIA IRENA LUSZCZEWS KA longina@trolltrillet.se	Signed Authenticated	28.09.2023 18:32 28.09.2023 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/15) IP: 158.174.22.134
Bo Stensson Wolwan epost@wolwan.se	Signed Authenticated	28.09.2023 19:31 28.09.2023 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/08) IP: 83.252.60.206
Nils Lennart Fällström lennart@lfallstrom.se	Signed Authenticated	28.09.2023 20:57 28.09.2023 20:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/01) IP: 83.190.81.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed