

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Dalvem Kyrkby 1

Org. Nr: 769635–5648

HÄRJEDALENS KOMMUN

Ekonomisk plan

2022-01-04

2022012504373

Innehållsförteckning	Sida
Allmänt	3
Beskrivning av fastighet	4
Servitut och gemensamhetsanläggning	4
Beskrivning av byggnader	5
Beskrivning av bostadslägenheter	6
Underhållsbehov	7
Försäkringar	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
Preliminär finansiering	8
Sammanställning av föreningens beräknade kostnader och intäkter	9
Beräkning av föreningens årliga intäkter och fastställande av andelstal, insats och upplåtelseavgift	10
Nyckeltal	11
Ekonomisk prognos	12
Känslighetsanalys	12
Underskrift av styrelse	13
Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 Kap 3 §	14
Bilagor till Granskningsintyg	

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1 har sitt säte i Härjedalens Kommun och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för tillfällig vistelse eller för boende av varaktig karaktär. Upplåtelse sker med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Medlemmarna har rätt till andrahandsuthyrning av sin bostadslägenhet enligt villkor i föreningens stadgar.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) Förvärvet av fastigheten har skett genom så kallad paketering. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

Bostadsrättsföreningen, Org. nr: 769635–5648 har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-30. Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten Vemdalen Kyrkby 43:502 i Härjedalens kommun.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 14 bostadslägenheter i två byggnader och 14 parkeringsplatser med motorvärmare/laddplats på fastigheten och sju gästparkeringar. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Upplåtelse för fjorton lägenheter beräknas ske tidigast under april månad 2022 och inflyttning (tillträde) i juni 2022.

För att kunna träffa Förhandsavtal enligt Bostadsrättslagens 5 kap 3 § och Upplåtelseavtal enligt 4 kap 2 § har styrelsen upprättat nedanstående ekonomiska plan. Beräkningen av fastighetens driftkostnader baserar sig på tiden för planens upprättande kända förhållanden. Innan Upplåtelseavtal upprättas skall en intygen Ekonomisk plan tas fram.

Som förskott vid tecknande av Förhandsavtal lämnas 10 % av köpeskillingen. Eventuell erlagd reservationsavgift avräknas från handpenningen. Upplåtelseavtal tecknas tidigast tre månader före tillträdesdagen.

Beskrivning av fastigheten:

Fastighetsbeteckning:	Vemdalen Kyrkby 43:502, Härjedalens kommun
Adress:	Grisslyvägen, 840 92 Vemdalen
Fastigheters areal:	2 753 m ²
Detaljplan:	Dnr: 2361-P13/4, 2012-12-05
Bygglov:	Dnr: MBN 2021-1317, 2021-08-26
Startbesked:	SB MBM 2021-002122, 2021-09-10
Byggstart:	2021-09-01
Antal byggnader:	2 st.
Byggnadsår:	2022
Antal bostadslägenheter:	14 st.
Byggnadernas bruttoarea:	1448 m ² BTA
Total lägenhetsarea:	1403 m ² BOA
Parkeringsplatser med laddplats:	14 st.
Skidförråd kallt	ca 1 m ² per lgh

BOA är fastighetens bostadsarea och avser den yta i ett hus som är användningsbar för boende. BTA (Bruttoarean) är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Uppmätning har skett på ritning enligt svensk standard.

Servitut och gemensamhetsanläggning:

En gemensamhetsanläggning, Vemdalen Kyrkby GA11 Härjedalens kommun, finns som ansvarar för drift och vägunderhåll, snöröjning av parkeringar på tomtmark, gatubelysning, skyltning, grönområden, sophantering. Fastigheten omfattas inte av något servitut.

Beskrivning av föreningens byggnader:

Grundläggning:	Hus 1 Betongplatta på mark med upp till 300mm isolering och ingjuten vattenburen golvvärme. Hus 2: Betongplatta delvis på mark och betongbjälklag med carport under. Upp till 300mm isolering och ingjuten vattenburen golvvärme
Stomme:	Prefabricerade trä och betongväggar och bjälklaget är prefabricerade träbjälklag med dubbelgips på ljudreglar och dubbel golvgips samt spårad frigolit med golvvärmeslang.
Balkonger:	Prefabricerade träplattor med trall brandavskiljande.
Balkongfronter:	Räcke av trä med genomskinligt fallskydd
Ytterväggar:	Liggande 300 mm limträpanel och 250 mm isolering, OSB och gips.
Yttertak:	Isolerade takkassetter i trä, sadeltak med råspont, papp, ytskikt av typ Planja Clasic takplåt. 400 mm isolering.
Lägenhetsskiljande:	Minst 300 mm, isolering och dubbel brandgips *2 och 30 mm luftspalt
Lättväggar:	Gips och plywood/OSB på regelstomme eller panel och gips på regelstomme
Fönster:	Stomme av trä, beklädd med utvändig aluminium och 3-glas isolerrutor.
Entrédörrar :	NorDan Modell Gemma 837G
Trapphus:	Utvändiga trätrappor.
Värme:	Frånluftsvärmepump NIBE 730 för vattenburen golvvärme och inbyggd varmvattenberedare
Vatten och sanitet:	Kommunalt.
El:	Gruppcentral i varje lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet har individuell mätning.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump och vägg/fönsterventiler. Separata köksfläktar i varje lägenhet.
Fiber:	Fiber till varje lägenhet. Individuella avtal för internet träffas och betalas av varje lägenhet.
Låssystem:	Alla entrédörrar och balkongdörrar med nyckellöst system.

Förråd:	Varje lägenhet har ett eget skidförråd utanför lägenheten.
Laddstation:	Varje lägenhet har på sin parkeringsplats ett eget ladduttag för elbil kopplad mot fastighetens elservis via lastbalansering och debitering via en app.
Miljöstation:	En gemensam miljöstation med ett antal återvinningskärl för källsortering är placerad centralt i området och hanteras av samfälligheten GA 11.
Postbox:	Hanteras vid behov av samfälligheten GA11

Beskrivning av bostadslägenhet:

Rumsbeskrivning

Väggar:	Målade gipsväggar i 534 Light gray/ ncs 0502Y och målade träpanel.
Golv:	Ek 1-Stavs parkett Oak white vivoline live matt, (sovrums, kök & vardagsrum)
Tak:	Målade gips NCS 0500-N, taklist vit skugglist.
Sockel & Foder:	målade vit allmoge NCS 0500-N
Innerdörrar:	Massiva målade vit med en spegel NCS 0500-N
Garderob:	Det ingår 1st i hallen med låsbart medicinskåp.
Torkskåp:	Placerat i badrum med tvättmaskin/ torktumlare och Nibe 730 värmepump.
Takbelysning:	Infällda spottar i badrum och hall, dimmerstyrda LED Hidealight Comfort G2, 6,7W.

Kök:

Köksskåp:	Luckor - målade mdf 16mm Ncs 5402-Y05R,
Bänkbelysning:	Spotlights under överskåp
Köksblandare:	FRANKE faucet BAT 650
Diskho:	Dubbelsidig underlimmad
Bänkskiva:	Laminatskiva marmor 2255.
Stänkskydd:	Kakel, BIANCO LUCIDO diamantato 10x30

Badrum Standard:

Golv:	Klinker 60x60 grå/silver med mosaik i duschen.
Väggar:	Kakel 60x60 grå/silver med infälld shampohylla i dusch, med inbyggt spotlight.
Spegelskåp:	Spegelskåp GUSTAVSBERG NORDIC 60
Kommod:	Kommodpaket GUSTAVSBERG NORDIC 60 VIT.

Takbelysning:	Infällda spotlights, dimmer,
Bastu:	Harvia Termonator Steel Top M60 6kW, glasdörr, mörk bastupanel med formsågade bänkar
WC:	WC-stol GUSTAVSBERG Nautic 1500
Tvättställsblandare:	Faucet Bau Edge, krom
Duschblandare	Duschset GUSTAVSBERG SKANDIC,
Golvvärme:	Vattenburen
WC pappershållare:	TOAPAPPERSHÅLLARE HABO 1368 KROM
Duschvägg:	DUSCHHÖRNA CORNICHE ELSA RAK KLARGLAS 90X90 CM
Tröskel:	Lackad ek lika som golv. Hög tröskel för våtrum med uppvik av tätskikt.
Vitvaror:	
Inbyggnadsugn:	Electrolux EOF4P74X
Induktionshäll:	Electrolux induktion LIR60433B
Mikro:	Electrolux inbyggd, - 20 l LMS2203EMX
Spisfläkt:	Electrolux EFP60460OX
Kyl/Frys	Electrolux LNT3LF18S
Diskmaskin	Electrolux EEM69310L
Kamin	Romotop Alpera E 01
Torkskåp	Electrolux

Beskrivningen upprättat 2021-09-04, med reservation för ändringar. Ev. ändringar utförs med likvärdigt utförande vad gäller fabrikat, design, funktion och kvalitet. Denna förteckning gäller före illustrativa säljbilder.

Underhållsbehov: Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll inte beräknas föreligga första femton åren.

Försäkring: Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inkl. ett bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarens hemförsäkring, rättsskydd, ansvar och en ansvarsförsäkring för styrelsearbete enligt offert från Länsförsäkringar Jämtland.

Beräknade kostnader för föreningens fastighet

På fastigheten kommer fjorton lägenheter i två byggnader att uppföras. För byggnationen har föreningen ingått ett avtal om totalentreprenad enl. ABT 06 med Dalvem Projekt AB. Slutbesiktning beräknas ske under juni 2022. Efter totalentreprenadens godkännande har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploateringsavtal eller detaljplan.

Föreningen har 2018-07-26 förvärvat samtliga 1000 aktier i Dalvem Kyrkby AB, 559124–1475, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Vemdalen Kyrkby 43:502, Härjedalens kommun, av Dalvem Holding AB. Köpeskillingen uppgår till 5 000 000 kr och erlades i sin helhet mot en revers. Föreningen har därefter via en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskillning om 2 000 000 kr. Detta förvärv kommer att medföra en latent skatteskuld för föreningen på 1 040 tkr. Bolaget har därefter i sin helhet avyttras för 35 666 kr.

För i det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet på 2 000 000 kr med tillägg för entreprenadkostnader och övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av ev. skattepliktig vinst.

Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten:

Köpeskillning mark och aktier	7 000 000 kr
Byggherrekostnader	5 429 750 kr
Pantbrev	208 700 kr
<u>Entreprenadkostnad</u>	<u>55 891 550 kr</u>
Anskaffningskostnad fastighet	68 530 000 kr

Taxeringsvärdet för 2021 har ej fastställts, men kan uppskattas för värdeområde 2 361 708 enligt Skatteverkets beräkningsmall till:

Mark	2 172 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>19 400 000 kr</u>
Totalt	21 572 000 kr

Bostadshyreshus med värdeår efter 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter färdigställandet. Med nuvarande bestämmelser skulle fastighetsavgiften 2038 uppgå till ca 27 tkr.

Preliminär finansiering

Specifikation över lån som planeras att upptas för föreningens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader.

Löptiden för krediten är 50 år och med en räntebindningstid på 5–10 år. Föreningens styrelse kan fatta beslut om annan löp- och bindningstid. Som säkerhet för krediten i sin helhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Antagen kalkylräntesats 2,0 %

Ränta i lämnad offert från Swedbank 2021-10-07 för 10 års bindning: 2,50 %, för 5 års bindning på 1,93 % eller 3 mån på 1,36 %. Röntan kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av lånen kan andra bindningstider bli aktuella.

Amortering från år 1	1,2 %
Insatser	47 030 000 kronor
Upplåtelseavgifter	10 400 000 kronor
Lån	11 100 000 kronor
Summa finansiering	68 530 000 kronor

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Årsavgifter	652 395	kronor
Driftskostnader	-274 180	kronor
Räntekostnader	- 222 000	kronor
Resultat före avskrivningar	156 214	kronor

Driftskostnaderna är beräknade med schablonvärden efter hänsyn taget till fastighetens beskaffenhet och energideklaration. Där det är möjligt har kommunala taxor eller offerter från leverantörer används som grund. Framtida faktiska kostnader är beroende av väder och de boendes konsumtionsmönster.

Avskrivning -548 240 kronor

Föreningen ska göra planerliga avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år. Avskrivningen uppgår per år till 391 kr/m².

Avsättning yttre underhåll - 68 530 kronor.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa att erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnad finns reserverat. Avsättningen uppgår i kalkylen till 49 kr/m² per år.

Beräkning av föreningens årliga intäkter och fastställande av andelstal, insats och upplåtelseavgift.

I enlighet vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Insatserna redovisade som andelstal motsvarar lägenhetens bostadsarea. Vid fastställande av upplåtelseavgiften har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i byggnaden. Andelstalen kan komma att justeras utifrån den slutligen uppförda byggnaden.

I följande tabell redovisas samtliga lägenheters uppgifter:

Plan	Lgh-nr	area	Årsavgift År 1	Månads avgift År 1	Insats kr	Upplåtelseav gift kr	Pris	Pris kr/m2	Andels tal	Årsavgift kr/m2
1	1001	90	41 850	3 488	3 016 892	718 108	3 735 000	41 500	6,41%	465
1	1002	81	37 665	3 139	2 715 203	659 797	3 375 000	41 667	5,77%	465
1	1003	90	41 850	3 488	3 016 892	718 108	3 735 000	41 500	6,41%	465
1	1004	90	41 850	3 488	3 016 892	718 108	3 735 000	41 500	6,41%	465
1	1005	81	37 665	3 139	2 715 203	659 797	3 375 000	41 667	5,77%	465
1	1006	81	37 665	3 139	2 715 203	659 797	3 375 000	41 667	5,77%	465
1	1007	90	41 850	3 488	3 016 892	718 108	3 735 000	41 500	6,41%	465
2	1101	119	55 335	4 611	3 989 002	805 998	4 795 000	40 294	8,48%	465
2	1102	108	50 220	4 185	3 620 271	774 729	4 395 000	40 694	7,70%	465
2	1103	119	55 335	4 611	3 989 002	805 998	4 795 000	40 294	8,48%	465
2	1104	119	55 335	4 611	3 989 002	805 998	4 795 000	40 294	8,48%	465
2	1105	108	50 220	4 185	3 620 271	774 729	4 395 000	40 694	7,70%	465
2	1106	108	50 220	4 185	3 620 271	774 729	4 395 000	40 694	7,70%	465
2	1107	119	55 335	4 611	3 989 002	805 998	4 795 000	40 294	8,48%	465
Totalt		1 403	652 395	54 366	47 030 000	10 400 000	57 430 000	40 934	100%	

Nyckeltal (år 1)

Anskaffningskostnad fastighet	47 327	kr/m2 BTA
Anskaffningskostnad fastighet	48 845	kr/m2 BOA
Insats och upplåtelseavgift	40 934	kr/m2 BOA

Belåning	7 912	kr/m2 BOA
Driftskostnad år 1	195	kr/m2 BOA
Årsavgift	465	kr/m2 BOA
Kassaflöde före amortering	111	kr/m2 BOA
Kassaflöde efter amortering	16	kr/m2 BOA
Driftkostnad för hushållsel och hemförsäkring som debiteras lägenhetsägare separat	135	kr/m2 BOA

Avskrivning sker med 1 % av fastighetens byggnadsvärde årligen från färdigställandet. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomisk prognos

Årliga utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Driftskostnader								
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avlopp 7370 kr*14lgh	103 180	105 244	107 348	109 495	111 685	113 919	125 776	138 867
Sophantering	28 000	28 560	29 131	29 714	30 308	30 914	34 132	37 684
Snöröjning/sandning, samfälligheten	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512	64 602
Bredband	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomisk förvaltning	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942	24 226
Teknisk förvaltning	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752	10 767
Styrelsearvoden	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Reparation och underhåll	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Försäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Summa driftskostnader	274 180	279 664	285 257	290 962	296 781	302 717	334 224	369 010
Kapitalkostnader								
Ränta	222 000	219 336	216 672	214 008	211 344	208 680	195 360	182 040
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	28 621
Amortering	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200
Summa kapitalkostnader	355 200	352 536	349 872	347 208	344 544	341 880	328 560	343 861
Summa utbetalningar	629 380	632 200	635 129	638 170	641 325	644 597	662 784	712 871
Intäkter								
Årsavgifter	652 395	665 443	678 752	692 327	706 173	720 297	795 266	878 038
Summa inbetalningar	652 395	665 443	678 752	692 327	706 173	720 297	795 266	878 038
Avsättning till fond för yttre underhåll	68 530	68 530	68 530	68 530	68 530	68 530	68 530	68 530
Nettobetaling	23 015	33 243	43 623	54 157	64 848	75 700	132 482	165 167
Avskrivningar	548 240	548 240	548 240	548 240	548 240	548 240	548 240	548 240
Resultat efter avskrivningar	-392 025	-381 797	-371 417	-360 883	-350 192	-339 340	-282 558	-249 873
Akkumulerat kassaflöde	23 015	56 258	99 881	154 038	218 886	294 586	841 711	1 657 516

I ovanstående ekonomisk prognos har inflationen antagits till 2 %/år

Känslighetsanalys årsavgifter

Årsavgift kronor/m ²	År	2	3	4	5	6	11	16
Enligt Ekonomisk Plan		474	484	493	503	513	567	626
Vid ökning av antagen räntenivå med 1 %		552	561	570	579	588	636	691
Vid ökning av antagen inflation med 1 %		476	488	500	512	524	591	667
Vid ökning av antagen räntenivå med 2 %		631	638	646	654	662	706	756
Vid ökning av antagen inflation med 2 %		486	500	515	530	545	629	729

Särskilda förhållanden

- Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott
- För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen
- Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens förvärv kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.

Östersund 2022-01-04

Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1



Niklas Rehnsbo



John Pålsson



Klas Nilsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Dalvem Kyrkby 1*, organisationsnummer 769635-5648, daterad 2022-01-04 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

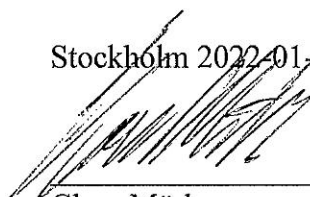
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 2022-01-10



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Överenskommelse om andelstal gemensamhetsanläggning, Lantmäteriet 2021-11-11
Stadgar gemensamhetsanläggning
Beräkning av taxeringsvärdet
Protokoll extra föreningsstämma 2021-10-01
Ritningar och situationsplan
Bygglov 2021-08-26 startbesked 2021-10-19
Entreprenadavtal Dalvem Projekt AB 2021-09-01
Bankoffert SEB 2021-10-07
Försäkringsoffert Byggherreförsäkring, Länsförsäkringar Jämtland 2021-09-07
Försäkringsoffert Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Jämtland 2021-09-07
Offert förskottsgarantiförsäkring GarBo 2021-12-19 samt beställning 2021-12-28
Sammanställning byggherrekostnader
Garanti och utfästelse, Klas Förvaltning i Östersund AB, 2021-09-18