Registrerades av Bolagsverket
2021-08-30 17:59
R439081/21

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SADELBYN 5

Org. nr 769637-4763

DALARNAS LÄN, FALU KOMMUN



Innehållsförteckning **Sid**

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Föreningens investering i fastighet	5
D.	Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E.	Föreningens insatser och årliga intäkter	7
F.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
G.	Känslighetsanalys	8
H.	Nyckeltal	9
I.	Särskilda förutsättningar	9

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 5, har sitt säte i Falu kommun, Dalarnas län och som registrerats hos Bolagsverket den 25 april 2019 (org. nr 769637-4763) har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har uppdragit åt PEAB AB att under perioden 2020-2021, uppföra 24 lägenheter på totalentreprenad (ABT 06) i två byggnader på fastigheten Björnänge 2:98 i Åre kommun.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Björnänge 2:98 i Åre kommun genom förvärv av Sadelbyn 5 AB. Detta aktiebolag har överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till verkligt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Upplåtelser är beräknade till att påbörjas i månadsskiftet september/oktober 2021 samt att inflyttning och tillträde till lägenheterna beräknas ske oktober månad 2021, eller tidigast när den ekonomiska planen registrerats på bolagsverket.

Styrelsen har fastställt föreningens slutliga investeringsutgift till 107.550.000 kr.

Förhandsavtal har tecknats för samtliga bostadsrätter (24 st).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2019.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Björnänge 2:98
Tomtens areal: 8.505 m2
Boarea: ca 2.240 m² (BOA), tillgängliga ritningar från förfrågningsunderlag
Antal lgh och tillhörande p-platser: 24 st
Adresser: Vikbäcksvägen 9, 11, 13 och 15 (A-F)
Byggnadernas antal och utformning: 2 st. byggnader, bestående av ett suterängplan samt två hela plan med ytterligare ett etage som inkluderas i det övre hela planet.
Nybyggnadsår: 2021

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdbyggnad med undercentral och lägenhetsförråd.
Belysning, körytor, parkeringsplatser, ledningar för v/a, kulvert för värmedistribution, el, samt fiber via coaxial.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningarna:

Fröåvägens samfällighetsförening, Åre-Svedje ga:6 med nuvarande andelstalet 0,2:
Ändamål: Vägar

Sadelns samfällighetsförening, Åre-Svedje ga:23 med nuvarande andelstalet 28,4:
Ändamål: Vägar, parkeringsytor, vägbelysning, vatten- och avloppsledningar, vattenreservoar, tryckstegringsstationer, pumpanordningar för avlopp, sophantering och naturmarksskötsel

Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende starkströmsledning.

Framtida underhållsbehov

Underhållsplan upprättas av styrelsen som tillsätts efter upplåtelserna och tillträdet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark, betong.
Stomme	Ytterväggar samt bärande innervägg av träreglar och betong. Mellanbjälklag av betong. Takstomme av fackverkstakstolar samt limträbalkar vid kupor. Loftgångsbjälklag av betong.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av gipsskivor, målade. Innerdörrar målade med målade karmar. Golvsocklar och dörrfoder målade. Fönstersmygar av limfog, fabriksmålade. Inga taklister. Skorsten utförs in- och utvändigt med dekorsten/skiffersten i suterränglägenhet. I övrigt inbyggda rökrör. Hängränna, stuprör, balkongtak, vindskiveplåtar, fotplåtar och erforderliga garneringsplåtar utförs i plastbelagd stålplåt. Snörasskydd, takstegar, räcken, nockräcke och utrymningsstegar i lackerat utförande. Utvändig trappa med vagnsstycken av lackerat stål och trappsteg i gallerdurk med förhöjd fram- och bakkant.
Yttertak	Shingel.
Fasad	Fasader av liggande träpanel (25x325). Fönster med 3-glas isolerruta och mellanglassprojs. Aluminiumbeklädd utsida. Fönster i burspråk görs fasta. Smyg av fabriksmålad limfog. Inga foder. Ytterdörrar av trä, glasöppning, målade i standardkulör. Platsbyggda förrådsdörrar i träpanel, målad lika som vägg.
Installationer	Uppvärmning med bergvärme. Golvvärme i samtliga utrymmen exkl loftväning som har radiatorer. Bergvärme för tappvarmvatten. Ventilation med lägenhetsaggregat placerad i wc över tvättmaskin. Separat imkanal från spisfläkt. Utrymningslarm och brandvarnare enligt verksamhetsklass 4. TV-uttag i allrum och stora sovrum. Central för el i Uc samt lägenhetscentral. Anslutning och inkoppling mot TV/data-anläggning i området. Framdragning fiber/ coaxial till varje huskropp och in till varje lägenhet. 2 st hissar

BG

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum.	Klinker. Golvvärme	Slätspont och sågad liggande panel. Målad	Målad gips.	Torkskåp. Infällda spotlights i tak.
Kök.	Ekparkett. Golvvärme	Kakel ovan bänk Målad gips.	Målad gips.	Köksinredning. Spis och ugn. Köksfläkt. Kyl/frys. Mikrovågsugn. Diskho. Diskmaskin. Infällda spotlights i tak.
Tvätt	Klinker. Golvvärme	Kakel	Målad gips, vattenavvisande.	Tvättmaskin. Torktumlare. Torkskåp. Belysning i tak.
WC/Dusch	Klinker. Golvvärme .	Kakel.	Målad gips, vattenavvisande.	Handdukstork. Duschhörna av glas. Spegel Tvättmaskin. Tvättställ och WC-stol. Infällda spotlights i tak. Belysning ovan tvättställ.
Bastu	Klinker. Golvvärme .	Bastupanel av asp.	Bastupanel av asp.	Bastuaggregat. Rökfärgad glasdörr. Lavar av asp. Dimrad belysning under lavar.
Allrum	Ekparkett, 3-stav, 14 mm. Golvvärme .	Målad gips. Fondvägg i dekorsten bakom braskamin.	Målad gips.	Braskamin.
Sovrum	Ekparkett, 3-stav, 14 mm. Golvvärme .	Målad gips.	Målad gips.	Garderober.
• variation avseende utrustning förekommer beroende på olika lägenhetsstorlekar.				

C. FÖRENINGENS INVESTERING I FASTIGHET

Belopp i SEK

Total anskaffningsutgift för exploateringen **107 550 000**
Aktieförvärv, fastighetsförvärv, entreprenadsumma enl ABT-kontrakt, byggherrekostnader, såsom exempelvis, mervärdesskatt, lagfart, kostnader för pantbrev, likvidation, brf-bildning, intyg, m.m.

Fördelningsförslag på tillgångsslagen:

Mark: 28 000 000 kr
Byggnad: 79 550 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 uppgår till		5 600 000
- varav mark	5 600 000	

Fastighetsavgift år 16 baseras på maxavgift per lägenhet.

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansiering:

Insatser vid upplåtelse	94 110 000	
Fastighetslån	13 440 000	
Finansiering summa		**107 550 000**

Elektricitet för bergvärmeanläggning, motorvärmare, m.m.	149 000
Rep/underhåll löpande	23 300
Sadelns Samfällighetsförening	284 000
Fröåvägens Samfällighetsförening	14 000
Fastighetsskötsel	40 000
Försäkringar	25 000
Kostnadsersättningar styrelsen	7 000
Revisionsarvode	13 000
Kameral förvaltning	35 000
Summa driftkostnader år 1	**590 300**
Räntekostnader 1)	241 900
Avskrivning byggnader 2)	796 000
Summa kapitalkostnader år 1	**1 037 900**
Summa kostnader år 1	**1 628 200**
Amortering av lån (rak ca 67 år)	202 000
Avskrivningar, ej kassaflödespåverkande	- 796 000
Avsättning till underhåll	65 000
Underlag för beräkning av årsavgifter år 1	**1 099 200**

1)
Kalkylränta i 2021 års ränteläge med 1,8% i en kombination av rörlig och bunden ränta.
2)
Avskrivningar byggnader beräknas till 1,0% av anskaffningsvärdet.

E. FÖRENINGENS INSATSER OCH ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters boarea, andelstal, insats, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Insatser, månadsavgifter, areor mm (avrundat)

Lgh nr	R o K	BOA m2	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	per kvm o år	Andelstal
1	4	76	3 290 000	37 560	3 130	494	3,42%
2	4	76	3 190 000	37 560	3 130	494	3,42%
3	4	76	3 250 000	37 560	3 130	494	3,42%
4	4	76	3 290 000	37 560	3 130	494	3,42%
5	4	75	3 550 000	37 092	3 091	495	3,37%
6	4	75	3 400 000	37 092	3 091	495	3,37%
7	4	75	3 450 000	37 092	3 091	495	3,37%
8	4	75	3 600 000	37 092	3 091	495	3,37%
9	6	128	4 990 000	62 268	5 189	486	5,66%
10	6	130	4 890 000	63 216	5 268	486	5,75%
11	6	130	4 890 000	63 216	5 268	486	5,75%
12	6	128	4 990 000	62 268	5 189	486	5,66%
13	4	76	3 290 000	37 560	3 130	494	3,42%
14	4	76	3 190 000	37 560	3 130	494	3,42%
15	4	76	3 250 000	37 560	3 130	494	3,42%
16	4	76	3 390 000	37 560	3 130	494	3,42%
17	4	75	3 600 000	37 092	3 091	495	3,37%
18	4	75	3 400 000	37 092	3 091	495	3,37%
19	4	75	3 450 000	37 092	3 091	495	3,37%
20	4	75	3 700 000	37 092	3 091	495	3,37%
21	6	128	4 990 000	62 268	5 189	486	5,66%
22	6	130	4 890 000	63 216	5 268	486	5,75%
23	6	130	4 990 000	63 216	5 268	486	5,75%
24	6	128	5 190 000	62 268	5 189	486	5,66%
24		2 240	94 110 000	1 099 200	91 600		100,00%

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Löpande penningvärde (kkr)	År 1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	**1038**	**1034**	**1031**	**1027**	**1023**	**1020**	**1002**	**987**
Låneräntor	242	238	235	231	227	224	206	191
Avskrivningar	796	796	796	796	796	796	796	796
DRIFTKOSTNADER	**590**	**602**	**614**	**626**	**639**	**651**	**719**	**812**
Driftkostnader	590	602	614	626	639	651	719	778
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	34
AMORTERING/AVSÄTTNINGAR	**267**	**268**	**270**	**271**	**272**	**274**	**287**	**307**
Amortering av lån	202	202	202	202	202	202	202	202
Underhållsavsättning	65	66	68	69	70	72	85	105
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Årlig inflation	2%							
Bostadsrättsarea (BOA)	2 240							
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER								
Nettokostnader	1693	1702	1712	1722	1732	1743	1806	1905
Nettoutbetalningar	1034	1042	1050	1059	1068	1077	1127	1206
Resultat	-594	-594	-594	-594	-594	-594	-594	-594
Kassaflöde	65	66	68	69	70	72	85	105
Ackumulerat kassaflöde	65	131	199	268	338	410	815	1290
Nettokostnad per BOA (kr/m² o år)	756	760	764	769	773	778	806	850
Nettoutbetalning / BOA (kr/m² o år)	462	465	469	473	477	481	503	538

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Alternativ inflation	3%							
Nettokostnader	1693	1708	1724	1740	1757	1774	1899	2025
Nettoutbetalningar	1034	1048	1062	1077	1093	1108	1305	1431
Nettokostnad per BOA (kr/m² o år)	756	763	770	777	784	792	848	904
Nettoutbetalning / BOA (kr/m² o år)	462	468	474	481	488	495	582	639
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	1%	1%	2%	2%	3%	16%	19%
Alternativ kostnadsränta (+)	1,5%	= 3,3%						
Nettokostnader	1895	1901	1908	1915	1922	1929	2004	2084
Nettoutbetalningar	1236	1241	1246	1252	1257	1264	1325	1385
Nettokostnad per BOA (kr/m² o år)	846	849	852	855	858	861	895	930
Nettoutbetalning / BOA (kr/m² o år)	552	554	556	559	561	564	591	618
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	19%	19%	19%	18%	18%	17%	18%	15%

BG

H. NYCKELTAL

	Per m2 BOA
Anskaffningsutgift:	48 013 kr
Belåning:	6 000 kr
Insats:	42 013 kr
Årsavgift:	491 kr
Ränte-, driftkostnader o amorteringar (utbetalningar):	462 kr
Avsättning UH-fond	29 kr

I. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- Bostadsrättshavaren ansvarar själv för snö- och halkbekämpning i anslutning till sin entré och av sin parkeringsplats.
- Bostadsrättshavaren skall efter bostadsrättsföreningens avläsning och debitering erlägga kostnad för hushålls- och ventilationsel (uppskattad årlig kostnad: 7.500 kr)
- Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad teckna abonnemang av tjänsteleverantör för internet.

Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 5

2021-08-24

Tomas Eriksson Bo Eriksson Per Ahlqvist

EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 5, org.nr. 769637-4763, med säte i Dalarnas län, Falu 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 den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Intyget avser en bedömning av den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet givet det redovisade upplägget samt även styrelsens fastställelse i planen (sidan 3 och 5).

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas totalt tjugofyra (24) bostadslägenheter i två nyproducerade huskroppar vilka har uppförts på fastigheten Åre Björnänge 2:98, planerade att upplåtas med bostadsrätt. Dessutom finns det ett kompletterande teknikhus med bergvärmepumpar, elcentraler mm och lägenhetsförråd samt 24 parkeringsplatser.

Vår bedömning är 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.

Slutbesiktning har hållits 2021-08-25 och entreprenaden är godkänd enligt uppgift från styrelsen samma dag.

Föreningen har i planen redovisat en lånefinansiering med totala lån om 13 440 000 kr, ca 12,5 % av anskaffningskostnaden, mot pantbrevssäkerhet i föreningens fastighet. Enligt planen beräknas lånet/lånen löpa med ca 1,5 % rak årlig amortering under hela kalkylperioden. Styrelsen har antagit/bedömt genomsnittlig ränta för varje år i hela kalkylperioden till ca 1,8 %.

Vi uppmärksammar även styrelsen på det i den ekonomiska planen på sidan 2 angivna och kommenterade "affärsupplägget" av förvärvet/projektet, s.k. "bolagsombildning" (dom i regeringsrätten 2006-05-03) vars konsekvens blir i en framtid när föreningen eventuellt väljer att avyttra fastigheten och beräkningen av den skattemässiga realisationsvinsten.

Föreningen har vid intygsgivningen lagfart på fastigheten.

Intygsgivaren Bengt Gunnarsson har den 17 september 2019 företagit en översiktlig okulärbesiktning av den obebyggda fastigheten/tomten samt den 5 juli 2021 översiktligt besiktigat färdigställandegraden av byggnationerna.

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. Dessutom har förhandsavtal tecknats för samtliga bostadsrätter.

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.

Östersund 2021-08-25

Bengt Gunnarsson
B Gunnarsson Fastighetsvärdering AB

Hjulbäck 2021-08-26

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.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Ekonomisk plan 2021-08-24, digitalt signerat

Kostnadskalkyl 2019-11-20

Stadgar för Brf Sadelbyn 5 (769637-4763) antagna 2019-08-22 och registrerade av Bolagsverket 2019-09-26.

Registreringsbevis BRF för Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 5 (769637-4763), objektets registreringsdatum 2019-04-25, företagsnamnets registreringsdatum 2019-09-26, dokumentet skapat 2019-09-26.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (23 juni 2021).

Entreprenadkontrakt (ABT06), PEAB AB (nov 2019), inkl förfrågningsunderlag FFU 2019-08-21, kompletterande entreprenadföreskrifter KF1 2019-08-28, KF2 2019-09-12 och KF3 2019-09-24.

Bygglov, Åre kommun. 2019-11-20, komplett med ritningsunderlag

Aktieöverlåtelseavtal 2020-02-28

Köpebrev 2020-02-28

Transportköp 2020-02-28

Lånelöfte SEB 2021-08-24

Foton från okulärbesiktning den 5 juli 2021

Signering

Ekonomisk Plan Brf Sadelbyn 5

✔ Signerat

Administratör

Per Ahlqvist

ID

1629962253ae33592254de48478be7dab14521ef4c

Kontrollsumma

eaeba86cf0d803cfdbc6623ad69cd695320a3bc8b87506a694386693338e7dca

Parter

197601227577
Per Ahlqvist ✔

Signerat med Mobilt BankID
Per Emil Ahlqvist
2021-08-26 09:19 195.67.11.139

196007198234
Tomas Eriksson ✔
tomas.eriksson@lfz.se

Signerat med Mobilt BankID
Tomas Eriksson
2021-08-26 17:55 90.235.66.128

195812177250
Bo Eriksson ✔
be@skistar.com

Signerat med Mobilt BankID
Bo Ture Eriksson
2021-08-26 09:55 195.67.11.139

195505227198
Göran Nilsson ✔
ab.denilzon@gmail.com

Signerat med Mobilt BankID
GÖRAN NILSSON
2021-08-26 09:21 155.4.89.215

195307098235
Bengt Gunnarsson ✔

bengtgunnarsson@bahnhof.se

Signerat med Mobilt BankID

Bengt Gunnar Gunnarsson

2021-08-26 10:54 155.4.86.63