

2022052701298

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord

Älvdalens kommun

Org.nr: 769639-4050

Idre den 2022-05-17

Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

		
Namnförtydligande	Namnförtydligande	Namnförtydligande
Björn Bruer	Adalina Mehra	Erik Karlén

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen 61 Grader Nord, org.nr 769639-4050, som registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2020, har enligt stadgarna, registrerade den 20 april 2022, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

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

Upplåtelse av föreningens bostäder beräknas ske under juni 2022 med inflyttning (tillträde) för Etapp 1 under kvartal 4 2022 och för Etapp 2 inflyttning (tillträde) under kvartal 1 2023.

Franka Dragon AB:s, org.nr 559315-3421, eller annat bolag inom Franka Dragon AB:s koncern lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda (ej upplåtna) lägenheter i projektet som omfattar att bolaget garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom sex (6) månader från godkänd slutbesiktning.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Älvdalen Idre 86:41
Adress:	Saturnusvägen 3
Fastighetens areal:	7269 kvm
Bostadsarea (BOA):	3062 kvm
Lokalarea (LOA):	0 kvm
Antal bostadslägenheter:	37st
Parkering	37st
Antal lokaler:	0st
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	Radhus och lägenheter
Planförhållanden:	Laga kraft detaljplan och bygglov
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Del i samfällighetsförening väg

Byggnader:

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Trä
Fönster	Trä

Övrigt:

Sophantering	Kärl på gård
Parkering	Inom fastighet
Uppvärmning/ventilation	Bergvärme + FTX

Rumsbeskrivning:Hall

Golv	Klinker
Vägg	Målat
Tak	Målat

Vardagsrum/allrum/kök

Golv	Parkett
Vägg	Målat
Tak	Målat

Badrum/wc

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat

Utrustning kök

Normal köksinredning med över & underskåp, fläkt, ho, bänkskiva, häll, ugn, micro, diskmaskin och kyl/frys.

Utrustning badrum

Handfatskommod, wc stol, duschplats med duschvägg, kombimaskin.

Underhållsbehov: Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring: Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningen har förvärvat fastigheten Älvdalen Idre 86:41 genom att förvärva samtliga aktier i AB Fastighet Idre 86:41, org.nr 559309-5531, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen 37 st bostäder inom sex byggnadskroppar i form av radhus och lägenheter samt tillhörande komplementbyggnader och markarbete.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Entreprenören har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för entreprenörens förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar avses ske löpande. Slutlig slutbesiktning av entreprenaden är planerad till oktober 2022 - mars 2023. Bygglov beviljades den 2021-09-23.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övrig anskaffningskostnader beräknat till 119 MSEK ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och entreprenadkostnader	152 433 800
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	152 533 800

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt ABO4/ABT 06. Styrelseansvarsförsäkring tecknas. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 31 884 000 kronor varav 27 984 000 kronor för byggnad och 3 900 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan**Finansiering**

Insatser	98 520 000
Upplåtelseavgifter	23 700 000
Fastighetslån/hypotekslån	30 313 800
Summa finansiering	152 533 800

Finansieringsplan

Banklån	30 313 800
Långgivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	2,68%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	3,80%
Räntekostnader år 1	812 410
Bedömd långsiktig räntekostnad	1 151 924
Amortering år 1	303 138

Villkoren för lånen är baserade på indikativ offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev. Eventuella tillval kan justera anskaffningskostnaden.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2022-05-11 med räntevillkor 2,68% (1 år) och 3,84% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om nedanstående räntekurva med en genomsnittlig ränta på 3,8%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	2,68%	3,42%	3,67%	3,78%	3,84%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Justering årsavgift	0,00%	9,00%	6,50%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden ska föreningen amortera minst 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

År 1**Kapitalkostnader**

Räntor	812 410	
Avskrivningar	-	962 500

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond 122 480

Amortering

Amortering 303 138

GA (Gemensamhetsanläggning)

Parkering och drift 37 000

Driftskostnader

Driftkostnader 579 194

	Kr/kvm/år	Kr
Teknisk förvaltning	5	15 000
Jour	0	-
Städning	0	-
Snöröjning	15	46 000
Trädgård	0	-
Värme	0	-
Hiss	0	-
Fastighetsel	16	50 000
Vatten och avlopp	107	326 697
Avfallshantering	4	13 757
Försäkring	20	61 240
Förbrukningsmaterial	1	2 000
Revision	5	15 000
Ekonomisk förvaltning	8	25 000
Bank	1	2 500
Övrigt	1	2 000
Media (TV/bredband)	0	-
Styrelsearvode	3	10 000
Löpande underhåll	3	10 000
Summa driftkostnader	189	579 194

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Summa kostnader år 1, SEK

1 854 222

Intäkter

Årsavgifter bostäder	1 854 222
Parkering	0
<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	1 854 222

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	49 815 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	9 900 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	39 915 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	189 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	606 (BOA+LOA)
Relativ belåning	25% (Lån/insats)
Avskrivning	314 (BOA+LOA)
Underhållsfond	40 (BOA+LOA)
Amortering	99 (BOA+LOA)

2022052701306

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong Uteplats	BIA
A1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 560 000	640 000	3 200 000	Uteplats	
A2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	
A3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	
A4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	
A5	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 800 000	700 000	3 500 000	Uteplats	
B1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
B2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 520 000	630 000	3 150 000	Balkong	
B3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
B4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
B5	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 840 000	710 000	3 550 000	Balkong	
B6	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	20
B7	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 360 000	295 000	2 655 000	Uteplats	20
C1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
C2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
C3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
C4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	330 000	2 970 000	Balkong	
C5	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
C6	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 520 000	472 500	2 992 500	Uteplats	20
C7	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 360 000	442 500	2 802 500	Uteplats	20
D1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
D3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
D5	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 840 000	710 000	3 550 000	Balkong	
D6	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 720 000	680 000	3 400 000	Uteplats	20
D7	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 520 000	630 000	3 150 000	Uteplats	20
E1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 760 000	690 000	3 450 000	Balkong	
E2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
E3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 720 000	680 000	3 400 000	Balkong	
E4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
E5	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 640 000	660 000	3 300 000	Balkong	
E6	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 520 000	630 000	3 150 000	Uteplats	20
E7	0	5	71	2,70%	50 114	4 176	551	2 640 000	660 000	3 300 000	Uteplats	20
F1	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 760 000	690 000	3 450 000	Uteplats	
F2	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 680 000	670 000	3 350 000	Uteplats	
F3	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 680 000	670 000	3 350 000	Uteplats	
F4	1+2	5	86	2,70%	50 114	4 176	583	2 760 000	690 000	3 450 000	Uteplats	
BOA			3 062	100,00%	1 854 222		606	98 520 000	23 700 000	122 220 000		160
BOA+BIA			3 222									

Lägenhetsbeteckning. = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kokvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 250-600kr/mån, värme 400-1000kr/mån
bredband/tele 0-600kr/mån, försäkring 150-250kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på
egen förbrukning, marknadsförändringar och storlek.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	1 854 222	2 021 102	2 152 473	2 217 048	2 261 389	2 306 616	2 546 691	2 811 752
Parkerings	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 854 222	2 021 102	2 152 473	2 217 048	2 261 389	2 306 616	2 546 691	2 811 752
Kostnader								
Driftkostnader	579 194	590 778	602 593	614 645	626 938	639 477	706 034	779 519
Fastighetsavgift								168 026
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
GA kostnad	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	45 103	49 797
Ränta	812 410	1 026 365	1 090 377	1 111 828	1 118 182	1 225 195	1 212 943	1 200 814
Avskrivning	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500	962 500
Summa kostnader	2 391 104	2 617 383	2 693 966	2 728 238	2 747 670	2 868 023	2 926 580	3 160 656
Resultat	-536 882	-596 281	-541 492	-511 191	-486 281	-561 407	-379 889	-348 904

Rak amortering 1%

Driftkostnad

189 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15 (år 16 är den beräknad utifrån 1519kr/lgh och 8874 för radhus. Just. för inflation)

Driftkostnader antas öka med inflation, årsavgifter enligt estimerad kurva.

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter	1 854 222	2 021 102	2 152 473	2 217 048	2 261 389	2 306 616	2 546 691	2 811 752
Parkerings	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 854 222	2 021 102	2 152 473	2 217 048	2 261 389	2 306 616	2 546 691	2 811 752
Utbetalningar								
Driftkostnader	579 194	590 778	602 593	614 645	626 938	639 477	706 034	779 519
Fastighetsavgift								168 026
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
GA/samfällighet	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	45 103	49 797
Ränta	812 410	1 026 365	1 090 377	1 111 828	1 118 182	1 225 195	1 212 943	1 200 814
Yttre underhållsfond	122 480	122 480	122 480	122 480	122 480	122 480	122 480	122 480
Amortering	303 138	300 107	297 106	294 134	291 193	288 281	285 398	282 544
Summa utbetalningar	1 854 222	2 077 469	2 151 051	2 182 353	2 198 843	2 316 284	2 371 959	2 603 180
Årets beräknade över/underskott	0	-56 367	1 422	34 695	62 546	-9 668	174 732	208 572
Accumulerat överskott	0	-56 367	-54 945	-20 250	42 295	32 627	207 359	415 931
Årsavgift kr/kvm/år	606	660	703	724	739	753	832	918
Banklån	30 313 800	30 010 662	29 710 555	29 413 450	29 119 315	28 828 122	28 539 841	28 254 443

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	1 854 222	2 021 102	2 152 473	2 217 048	2 261 389	2 306 616	2 546 691	2 811 752
Årsavgift per kvm	606	660	703	724	739	753	832	918
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	2 157 360	2 324 240	2 455 611	2 520 186	2 564 527	2 609 754	2 849 829	3 114 890
Årsavgift per kvm	705	759	802	823	838	852	931	1 017
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	2 460 498	2 627 378	2 758 749	2 823 324	2 867 665	2 912 892	3 152 967	3 418 028
Årsavgift per kvm	804	858	901	922	937	951	1 030	1 116
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	1 872 708	2 039 957	2 171 706	2 236 665	2 281 398	2 327 026	2 569 225	2 836 632
Årsavgift per kvm	612	666	709	730	745	760	839	926
Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm								
Årsavgifter totalt	2 310 460	2 324 240	2 455 611	2 520 186	2 564 527	2 609 754	2 849 829	3 114 890
Årsavgift per kvm	755	759	802	823	838	852	931	1 017

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf 61 Grader Nord org. nr. 769639-4050, och får härmed avge följande intyg.

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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

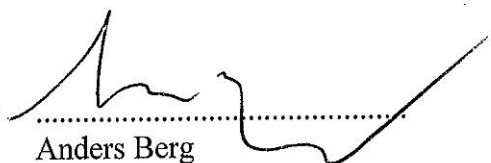
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

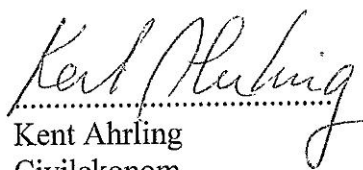
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022-05-25



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022-05-25



Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf 61 Grader Nord
org. nr. 769639-4050.**

2022052701310

Registreringsbevis Brf 61 Grader Nord 2022-04-20,
stadgar registrerade 2022-04-20,
fastighetsdatautdrag 2022-04-20,
bankoffert Dalarnas Försäkringsbolag 2022-05-04,
värdering lägenheter Fastighetsbyrån Idre-Mora 2021-09-02,
beslut om bygglov 2021-09-23,
beräkning av taxeringsvärde 3 st.,
beräkning drift 2022-05-08,
specifikation anskaffningskostnad,
byggnadsbeskrivning,
lägenhetsritningar,
avskrivningsunderlag,
lägenhetslista,
försäkringsavtal Protector 2021-04-28,
entreprenad fullgörandeförsäkring BRIM 2022-01-26,
entreprenadavtal mellan Franka Projektutveckling AB och Brf 61 Grader Nord 2022-01-26,
ÅR Franka Dragon AB,
aktieöverlåtelseavtal mellan Franka Dragon AB och Brf 61 Grader Nord 2021-10-21,
köpebrev mellan AB Fastighet Idre 86:41 och Brf 61 Grader Nord 2021-10-21,
avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Franka Dragon AB och Brf 61 Grader
Nord 2021-08-10.

/AB