

Ekonomisk Plan avs Brf Rahmberg 1 , reg nr 769633-3272

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be written in a cursive or semi-cursive script.

Innehållsförteckning

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Rahmberg 1 , 769633-3272.....	1
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för fastighetens förvärv.....	4
4. Försäkring	4
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	4
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	5
7. Ekonomisk prognos	5
8. Känslighetsanalys	6
9. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.....	6
10. Särskilda förhållanden	7

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rahmberg 1, 769633-3272, registrerad 2016-11-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har köpt samtliga aktier i bolaget A markexploatering AB, reg. nr. 556707-9107 som äger fastigheterna Åre Berge 2:176, 2:177, 2:178 och kommer därefter tillse att fastigheterna tillförs bostadsrättsföreningen. Vid en eventuell försäljning av föreningens fastighet, t.ex. vid föreningens upplösning, kommer det övertagna skattemässiga värdet för fastigheten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bolaget A.Markexploatering AB har tecknat entreprenadkontrakt med AIT entreprenad för att bygga 15st lägenheter i 3 st. byggnader. Planerat tillträde är 15 december 2017.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter kommer att ske först när föreliggande ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga kostnader för förvärvet.

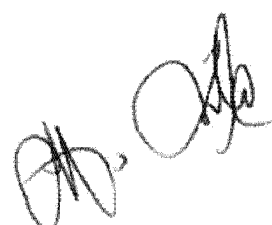
Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning

Fastighetsbeteckning	Åre Berge 2:176, 2:177, 2:178
Adress	Smultronstigen
Kommun	Åre
Stadsdel	Tege
Tomtareal	2154 m2

Preliminär tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är 4:a kvartalet 2017.



3. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling: Bolaget A.Markexploatering AB	31 850 000
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	31 850 000

Ovanstående kostnad är anskaffandet av föreningens fastighet (jfr 4 kap 2§ bostadsrättslagen).

4. Försäkring

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten att vara försäkrade genom entreprenörens försorg.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	7 000 000
Insats	24 850 000
Upplåtelseavgift	0
Summa:	31 850 000

Kapitalkostnader föreningens lån	Skuld	Ränta	Räntekost	Amortering	Summa
Bottenlån	7 milj	2,1%	147 000	70 000	217 000
Summa:					217 000

Avskrivningar å föreningens fastighet uppgår enligt plan till 310 000 kr.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Resultatbudget ÅR 1	Likviditetsbudget ÅR 1
Kapitalkostnader		
Räntor	147.000	147.000
Amortering	70.000	70.000
Avskrivning	310.000	
Fond för yttre underhåll	50.000	50.000
Driftskostnader		
Uppvärmning (bekostas av lägenhetsinnehavare)		
Vatten, (ingår i samfällighetsavgift)		
Administration, arvode revisor	25.000	25.000
Sophämtning, samfällighets kostnader	103.500	103.500

Kabel-TV (egna anslutningar)		
Försäkring, avs. fastigheten ej lösöre	25.000	25.000
Oförutsett	7.000	7.000
Summa kronor totalt:	727.500	427.500

*Ingen fastighetsavgift utgår de första 15 åren efter värdeåret enligt nuvarande regler.

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om c:a 1% av byggnadernas bokförda värde i föreningens årsredovisningar. Detta påverkar föreningens resultat men ej dess likviditet.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter lägenheternas andelstal.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	427.752
Summa kronor totalt	427.752

7. Ekonomisk prognos

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6, ÅR 11 och ÅR 16.

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Ränta	147 000	145 530	144 060	142 590	141 120	139 650	132 300	123 480
Amortering	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Avskrivning	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000
Yttre reparationsfond	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Fastighetsavgift.	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnad	160 500	163 710	166 984	170 324	173 730	177 205	195 649	216 012
Årsavgift BRF	427 500	429 240	431 044	432 914	434 850	436 855	447 949	459 492
Årsavgift/m2	457	459	461	463	465	467	479	490

Föreningslån	7 000 000	6 930 000	6 860 000	6 790 000	6 720 000	6 650 000	6 300 000	5 880 000
--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Ränteantagande*	2,1%
Inflationsantagande*	2,0%

8. Känslighetsanalys

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen				Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation			
ÅR	1% lägre	nuvarande	1% högre	ÅR	1% lägre	nuvarande	1% högre
1	381	457	531	1	475	457	477
2	384	459	532	2	476	459	478
3	386	461	533	3	476	461	478
4	389	463	534	4	476	463	478
5	392	465	535	5	475	465	477
6	395	467	538	6	474	467	486
11	411	479	545	11	471	479	493
16	428	490	553	16	466	490	501

9. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Yta i lgh	Antal rum	Andelstal %	Insats	Insats per m ²	Årsavgift kr/år	Månadsavgift kr/mån	Årsavgift kr/m ²
1-1101	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
1-1102	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
1-1201	61	4	6,52	1.590.000	26.065	27.877	2.323	457
1-1202	61	4	6,52	1.590.000	26.065	27.877	2.323	457
1-1301	68	4	7,26	1.890.000	27.794	31.076	2.590	457
2-1101	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
2-1102	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
2-1201	61	4	6,52	1.590.000	26.065	27.877	2.323	457
2-1202	61	4	6,52	1.490.000	24.426	27.877	2.323	457
2-1301	68	4	7,26	1.790.000	26.323	31.076	2.590	457
3-1101	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
3-1102	61	4	6,52	1.690.000	27.704	27.877	2.323	457
3-1201	61	4	6,52	1.490.000	24.426	27.877	2.323	457
3-1202	61	4	6,52	1.490.000	24.426	27.877	2.323	457
3-1301	68	4	7,26	1.790.000	26.323	31.076	2.590	457
Summa	936		100	24.850.000		427.752		

10. Särskilda förhållanden

Kostnader för hushållsel och uppvärmning ingår ej i årsavgiften utan bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Skötsel av föreningens mark så som snöröjning, gräsklippning mm skall ombesörjas av bostadsrättsinnehavarna och ingen kostnad har budgeterats för detta.

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier och renhållning mm.

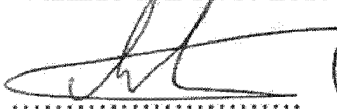
Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Värmdö den 18/10 2017



Andreas Ek



Leif Hernborg



Greger Hernborg

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad den 18 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Ramberg 1, org.nr 769633-3272

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar.

Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka ändå att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om att styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planens upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet för föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det att i förenings hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Göteborg den 19 okt -17

Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
17 57 Göteborg

Västerås den 20/10-17

Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

Av Boverket godkända intygsgivare för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Något behov för platsbesök har ej funnits.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

Ekonomisk plan
Stadgar, registreringsbevis
Överlåtelseavtal avs bolag
Entreprenadkontrakt
Bankoffert,
Ritningar
Rumsbeskrivning, infomaterial
Utdrag från Lantmäteriet