

201104282555

EKONOMISK PLAN

- BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GUSJÖBYN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Anskaffningskostnad	5
4.	Föreningens årliga intäkter	6
5.	Föreningens årliga kostnader	7
6.	Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	9
7.	Särskilda förhållanden	11
8.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	11
9.	Styrelsens underskrift	12

Bilagor:

Bilaga 1	Besiktningssprotokoll
Bilaga 2	Intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gusjöbyn (org nr 769622-5650), som har sitt säte i Malung-Sälen kommun, och som har registrerats hos Bolagsverket den 30 december 2010, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheterna Gusjön 6:152-158 och 6:163-165 i Malung-Sälen kommun (härefter "fastigheterna") upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Tidigare ägaren Klara Norra Fastigheter (556237-5146) har överlåtitt fastigheterna till sitt dotterdotterbolag Fastighetsbolaget Gusjöbyn AB (556825-6357), (härefter "bolaget") för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde (=bokfört värde) per den 30 december 2010, 6 737 735 kr. Taxeringsvärdet detta år uppgick till 10 661 000 kr. Ägaren av bolaget har sedan överlåtitt bolaget till bostadsrättsföreningen för 13 312 265 kr. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen genom transportköp från aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Efter tillägg för lagfartskostnader fördelas såväl det skattemässiga restvärdet som bokförda värdet på byggnader med 4 639 533 kr och mark med 2 258 475 kr.

När den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket kommer bostadsrätterna att upplåtas omgående till Klara Norra Fastigheter AB och eventuellt dess dotterbolag, vilket innebär att föreningens skuld därigenom direkt kan regleras. Därefter kommer Klara Norra Fastigheter AB och eventuellt dess dotterbolag att överlåta bostadsrätterna på den öppna marknaden. Inflyttning beräknas ske under våren 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och förväntade kostnader. Anskaffningskostnaden såsom den är angiven i denna ekonomiska plan är slutlig.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i denna ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. Beskrivning av fastigheten

2.1 Kortfattad beskrivning av byggnaden

Fastigheten är år 1989 bebyggd med tio parhus. Varje byggnad inrymmer två likadana spegelvända lägenheter vardera om 57 kvm. Alla lägenheterna är utrustade med diskmaskin, mikrougn, tvättmaskin, egen bastu och braskamin. Varje lägenhet har en egen altan.

Fastigheterna är belägna inom Kläppens skidanläggning ca 150 m från skidbackarna.

2.2 Fastighetsbeteckning, areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Malung-Sälen Gusjön 6:152, 6:153, 6:154, 6:155, 6:156, 6:157, 6:158, 6:163, 6:164, 6:165
Adress:	Pistvägen 536,537,538,539,540,541,542,554,555 och 556, 780 68 Transtrand.

Tomternas areal:	12 150 m ²
Bostadsarea:	1 140 m ²
Lokalarea:	0 m ²
Byggnation	1989

2.3 Gemensamma anordningar på tomtmark

Vägsamfällighet loch 2

2.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggår	1989
Undergrund	Morän
Krypgrund	Gemensam för respektive parhus
Grundmur	Lättklinker
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glasisolerglas
Altaner	Respektive lägenhet har sin egen altan
Uppvärmning	Direktverkande el, braskamin. Golvvärme i hallen och i badrummet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensam för området
Övrigt	Enskilt vattenoch avlopp för området

2.5 Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheterna är av likartad standard

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målat	Målat	Garderob, torkskåp, hatthylla
Allrum/kök	Träparkett	Målat	Målat	Spis med ugn, Fläkt, Kyl/frys, Förvaring, städskåp, garderob
Sovrum	Linoleum	Målat	Målat	Garderober
Duschrum/WC	Plast	Våtrumstapet	Målat	WC, Dusch, tvättställ,
Bastu	Plast	Träpanel	Målat	Trälavar, bastuaggregat

¹⁾ En omgång ritningar finns hos styrelsen.

2.7 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

2.8 Framtida underhållsbehov

Fastigheten, se bifogat besiktningsprotokoll.

2.9 Taxeringsvärde

Fastigheterna har ett totalt taxeringsvärde om 10 661 000 kr, varav byggnad 7 170 000 kr och mark 3 491 000 kr.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling*	20 050 000 kr
Lagfartskostnader**	160 740 kr
Ränta att betala i samband med reglering av reversen	200 500 kr
Initial underhålls- rep. fond***	1 312 500 kr
Ombildningskostnader	100 000 kr
Kassa	100 000 kr
<u>Avgår driftnetto från uthyrning januari till april 2011</u>	<u>- 560 000 kr</u>
S:a förvärvskostnad	21 363 740 kr

* Vid likvidation av förvärvat aktiebolag kommer cirka 35 000 kr att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för underhållsfonden.

** 1,5 % på 10 661 000 kr + 825 kr

*** Avser åtgärder på kryppgrund under 2011 enligt besiktningsprotokoll.

3.2 Finansiering

Långgivare (Bank)	0 kr
<u>Insatser/upplåtelseavgifter</u>	<u>21 363 740 kr</u>
Totalt:	21 363 740 kr

4. Föreningens årliga intäkter

4.1 Inledande räkenskapsår

Föreningen förväntas under det inledande räkenskapsåret erhålla följande intäkter i sin helhet hänförliga till årsavgifter:

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning Antal RoK	Årsavgift kr	Månadsavgift	Andelstal
536 A	57	3 rok	24 204	¹	5,0 %
536 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
537 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
537 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
538 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
538 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
539 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
539 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
540 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
540 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
541 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
541 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
542 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
542 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
554 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
554 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
555 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
555 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
556 A	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
556 B	57	3 rok	24 204	- ²² -	5,0 %
Summa	440		484 078	40 340	100,0 %

¹ Differentierad avgift, fördelas och erläggs kvartalsvis enligt följande:

Kvartal 1 – 40 % av årsavgiften

Kvartal 2 – 40 % av årsavgiften

Kvartal 3 – 10 % av årsavgiften

Kvartal 4 – 10 % av årsavgiften

4,2 Förutsättningar för insatser m.m.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning Antal RoK	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Totalt
536 A	57	3 rok	1 068 187		1 068 187
536 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
537 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
537 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
538 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
538 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
539 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
539 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
540 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
540 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
541 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
541 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
542 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
542 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
554 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
554 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
555 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
555 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
556 A	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
556 B	57	3 rok	1 068 187	0	1 068 187
Summa	1140		21 363 740	0	21 363 740

5. Föreningens årliga kostnader

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Nedan följer specifikation av lån och räntekostnad som ska regleras i samband med upplåtelseerna av bostadsrätterna. Beräkningen utgår från att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Föreningen förväntas ha följande kostnader.

Långgivare	Belopp	Ränta	Tid	Amortering	Ränta kr
Klara Norra Fastigheter AB m. DB	20 050 000	3 %	4 mån.	20 050 000	200 500

5.2 Fastighetskostnader

Föreningen beräknas ha följande driftskostnader år 1

Driftskostnader i kr inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel	40 000
Ekonomisk förvaltning och administration	45 000
Styrelsearvode	28 000
Revisionsarvode	13 142
Vägsamfällighet 1	24 300
Vägsamfällighet 2	38 520
Försäkringar	35 000
Försäkringar för styrelseledamöter	426
Vatten, avlopp	90 570
Kabel TV	4 000
Totalt	318 958

Föreningen beräknas ha följande övriga kostnader

Fond (1)	100 000
Fastighetsavgift bostäder	65 120
Inkomstskatt	0
Räntekostnad	0

Summa beräknade kostnader år 1 **484 078**

(1) Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde avsättas per år. För räkenskapsår 2011 avsätts ca 0,94 % vilket beräknas till 100 000 kr.

Bostadsrättshavare svarar själv för lägenhetens inre underhåll samt för el- och finansieringskostnader.

6. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
(Avser prisläge år 2011)							
Kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	366 680	374 014	381 494	389 124	396 906	404 844	446 981
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar underhållsfond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsskatt	65 120	65 120	65 120	65 120	65 120	65 120	65 120
Summa kostnader	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
Arsavgifter	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
-erforderlig förändring/år		1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	
Summa intäkter	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
Ränteantagande (snittränta)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

I den ekonomiska planen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos. Utvecklingen av årsavgifterna påverkas i hög grad av vilka antaganden om räntor och inflation som görs. I prognosen ska det därför framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på.

Känslighetsanalys

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
(Avser prisläge år 2011)							
Arsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
2. Antagen räntenivå +1% erforderlig förändring, %	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3. Antagen räntenivå +2% erforderlig förändring, %	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4. Antagen räntenivå +3% erforderlig förändring, %	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5. Antagen räntenivå -1% erforderlig förändring, %	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6. Antagen räntenivå -2% erforderlig förändring, %	531 800	539 134	546 614	554 244	562 026	569 964	612 101
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Antagen räntenivå och							
7. Antagen inflationsnivå +1% erforderlig förändring, %	531 800	543 020	554 465	566 139	578 046	590 191	654 660
	0,0%	0,7%	1,4%	2,1%	2,9%	3,5%	7,0%
8. Antagen inflationsnivå +2% erforderlig förändring, %	531 800	546 761	562 020	577 585	593 461	609 655	695 614
	0,0%	1,4%	2,8%	4,2%	5,6%	7,0%	13,6%
9. Antagen inflationsnivå -1% erforderlig förändring, %	531 800	535 540	539 355	543 246	547 215	551 264	572 753
	0,0%	-0,7%	-1,3%	-2,0%	-2,6%	-3,3%	-6,4%
10. Antagen inflationsnivå -2% erforderlig förändring, %	531 800	531 800	531 800	531 800	531 800	531 800	531 800
	0,0%	-1,4%	-2,7%	-4,0%	-5,4%	-6,7%	-13,1%

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. I allmänhet finns det ett samband, åtminstone långsiktigt, mellan inflation och ränta. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen. I normalfallet torde föreningens ekonomi i fasta priser utsättas för större ansträngning vid en räntehöjning och mindre ansträngning vid en inflationshöjning om de betraktas var för sig. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare. Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

7. Särskilda förhållanden

- a) Insatser och upplåtelseavgifter bestäms av styrelsen.
- b) För bostadsrätt skall enligt vad som fastställs av styrelsen erläggas årsavgift för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt vatten och avlopp, elektrisk kraft, uppvärmning, varmvatten, renhållning och trappstädning m.m. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt ekonomisk plan kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- c) Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond till yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- d) De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan är uppskattningar hänförliga till tiden för planens upprättande.
- e) I planen redovisade areor är ca-uppgifter. Eventuella avvikelser i planen jämfört med Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller årsavgifter.
- f) Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.
- g) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

8. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

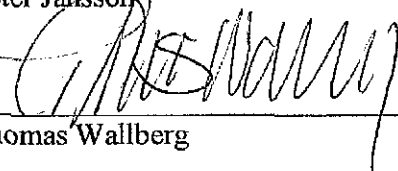
Se Bilaga 2.

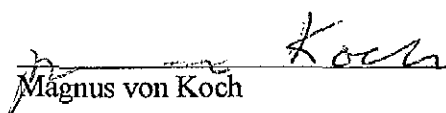
201104282566

9. Styrelsens underskrift

Stockholm 2011-03-31


Peter Jansson


Thomas Wallberg


Magnus von Koch

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gusjöbyn, org.nr. 769622-5650, i Malung-Sälens kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugo lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

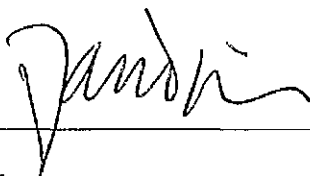
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, besiktningsprotokoll, allmän fastighetsinformation, teknisk besiktning och underhållsplan med kostnadsuppskattning.

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

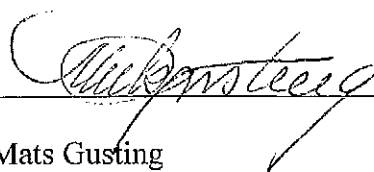
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2011-04-21

Växjö 2011-04-21



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Mats Gusting
EMGE Konsult
Budkavlevägen 19
352 46 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.