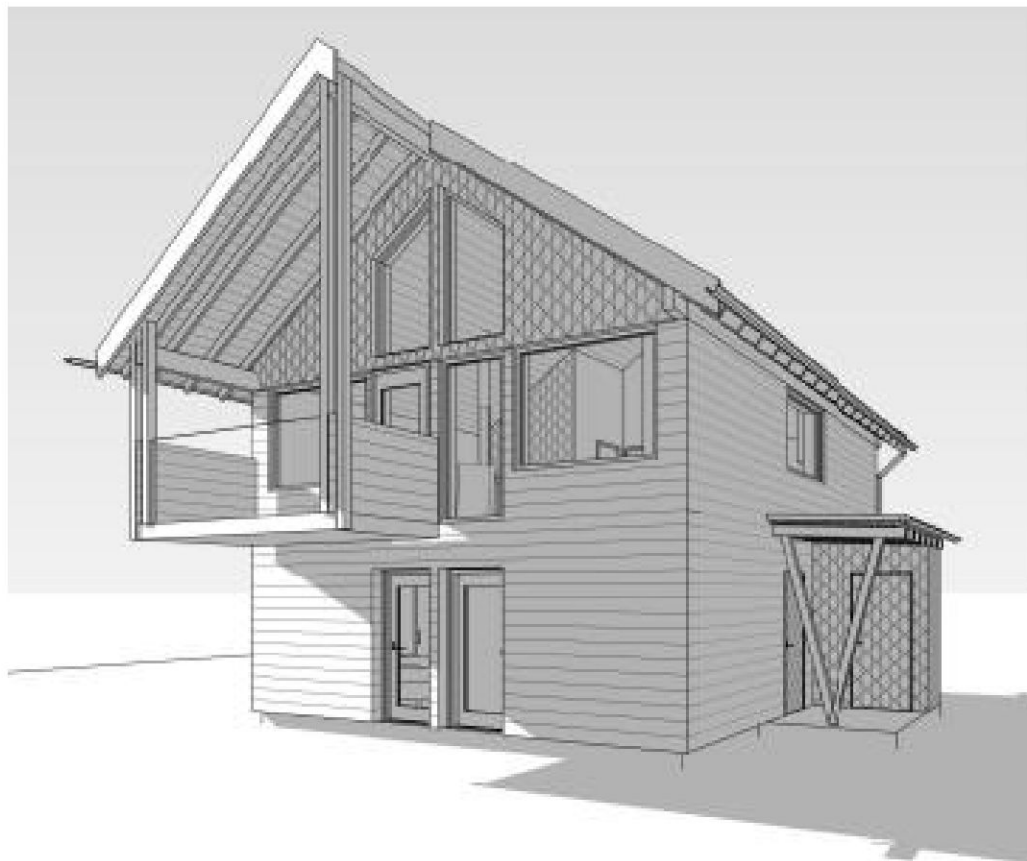


Ekonomisk Plan

för Bostadsrättsföreningen BPV2 i Vemdalsskalet



OBS! Arkitektbild som kan komma att avvika från verkligheten.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
4. Försäkring och konsumentskydd.....	8
5. Finansieringsplan.....	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys	13
10. Nyckeltal	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	15
12. Särskilda förhållanden	16

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen BPV2 i Vemdalsskalet med org. nr. 769638-4432 registrerades 2020-02-21.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vemdalens Kyrkby 56:165, 56:166, 56:167, 56:168 och 56:169 i Härjedalens kommun. Fastigheterna har införskaffats genom förvärv av BPV i Vemdalsskalet 2 AB, 559238-8762, innehållande fastigheterna. Fastigheterna har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen uppför byggnaderna i egen regi via en totalentreprenad. Bygglov beviljades 2021-08-30. Startbesked erhöles 2021-12-28.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 13 800 000 kr, varav mark 4 069 150 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 77 763 440 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

Huset och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 207 kr/kvm/år vid 2,75 kr/kWh (dvs 75,3 kWh/kvm/år). Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Förbrukning för motorvärmare/parkering är ej inräknat i denna summa.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelse lägenheterna är i december 2022. Beräknad tid för inflyttning av de först färdigställda lägenheterna är sista kvartalet 2022 och de sist färdigställda lägenheterna under de första kvartalet 2023.

Lägenheternas ytor är hämtade och uppmätta från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5 kvm skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Vemdalens Kyrkby 56:165, 56:166, 56:167, 56:168 och 56:169
Adress	Brunbjörnsvägen 14,16,18,20,22 på Vemdalsskalet
Kommun	Härjedalens kommun
Tomter	5 205 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1 172 kvm
Allmänt	Fastigheterna är belägna på Vemdalsskalet och kommer att bestå av 10 st lägenheter i 10 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 117,2 m ² (BOA) och består av lägenheter med 5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser har vunnit laga kraft 2018-05-09. Akt 2361-P2018/4.
Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, servitut och övrigt	Fastigheterna ingår Vemdalens Kyrkby GA:57, GA 63 och samfälligheten Vemdalens Kyrkby S:120 i Härjedalens kommun. Grundvattenskydd, akt 2361-P89/25 Avtalsservitut Jordkabel, akt D2019-00301417:1
Pantbrev	Fastigheterna kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 10 350 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnader	Beräknat 2022, 26 490 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2022, 7 530 000:- (beräknat för småhus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund och sockel	Betong
Stomme	Trä konstruktion
Fasader	Träkonstruktion
Tak	Plåttak
Fönster	3-glas isolerruta med aluminiumramar på utsidan
Uppvärmning	En frånluftsvärmepump per hus för de 10 husen. Varmvattenbehållare, vattenburen golvvärme.
Ventilation	Varje lägenhet har separat ventilation med värmeåtervinning.

Allmän beskrivning av lägenheterna

Byggnadernas utformning

10 stycken huskroppar med ett hushåll per huskropp. Varje huskropp innehåller 1 stycken lägenhet om 117,2 kvm. Till varje hushåll ingår också ett förråd/skidförråd vid entrén.

Ventilation

VA

El

Sophantering

Tvätt

Förråd

Parkering

Frånluft i wc och kök med tilluft via fönsterventiler eller via friskluftsintag. Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via samfällighetsförening.
Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt, både hushållsel och värme.
Sopstation på samfälld mark.
Tvättmaskin och torktumlare varje lägenhet.
Ett Skidförråd/förråd till varje hushåll
2 parkeringsplatser per hushåll.
Förberett med rör för dragning för motorvärmare eller laddstation.

Samfälligheter/

gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Härjedalens Vemdalens Kyrkby GA:57 (bla. sophantering), GA:63 (väg) samt Samfällighet Härjedalens Vemdalens Kyrkby S:120 (Restmark).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar

2 våningar. Ingen källare

Grundläggning

Platsgjuten betongplatta

Yttervägg

Reglad trästomme

Mellanbjälklag

Träbjälklag

Rumsskiljande vägg

Träkonstruktion med isolering

Fönster

Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas, energiglas

Ytterdörrar

Trädörr, målad antingen i ockragul eller röd.

Yttertak

Plåt, kulör svart

Balkonger

Träbjälkar, trästolpar och glasreling

Uppvärmningssystem

Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning via frånluft.

Ventilation

Frånluft i WC och kök med tilluft via fönsterventiler eller via friskluftsintag

Lägenheternas biutrymmen

Ett skidförråd, per lägenhet vid entrén.

Kortfattad rumsbeskrivning

Inredning:

Kök: Marbodal

Bänkskiva: Laminat

Badrum: Tvättställskommod Marbodal, duschväggar i klarglas. Bastu ingår.

Fönster:

Fasta 3-glasfönster

Kulör: utvändig ockragul eller röda. Invändigt svarta.

Dörrar:

Entrédörr: Trädörr, målad antingen i ockragul eller röd.

Innerdörrar: Spegeldörr

Bastudörr: Helglasad

Fönsterdörrar: Utförande som fönster

Trappa:

Lackad ektrappa.

Badrum:

Helkaklade badrum, med våtrumsmålat gipstak



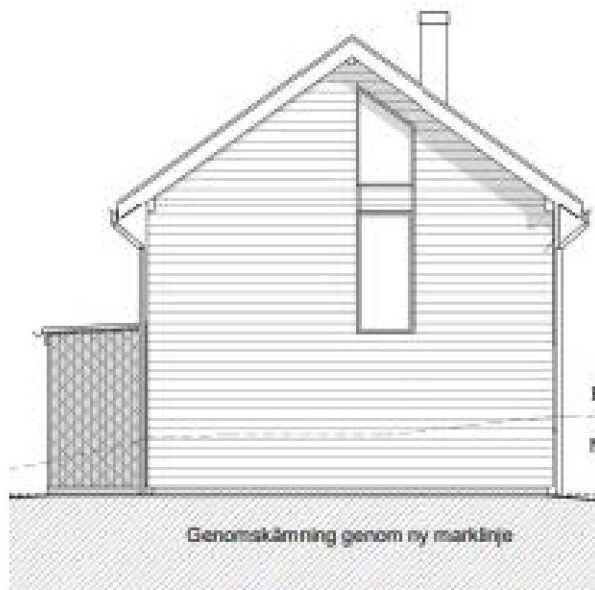
HUS 2 - FASAD SYD-VÄST

OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

Entré/Hall	
Golv	Klinker
Sockel	Trä, målad
Väggar	Består av träpanel och målad gips
Tak	Målad gips och belysning består av infällda spotlights
Inredning	Platsbyggd garderob och hallmöbel med sittbänk
Badrum	
Golv/sockel	Klinker
Väggar	Helkaklat badrum.
Bastu	Se nedan
Tak	Våtrumsmålade gips, infällda spotlights
Inredning	Toalett
	Duschväggar i klarglas på plan 2.
	Duschblandare
	Tvättställsblandare
	Handfat med förvaring
	Spegel
	Tvättmaskin och torktumlare i badrum
	Krokar, hängare, hållare etc. ingår ej i leveransen
Kök	
Golv	Enstavs ekparkett i grå ton
Sockel	Trä, målad
Väggar	Består av träpanel
Tak:	Laserad träpanel och belysning består av spotlights. Finns även uttag för taklampor.
Köksinredning	
	Kökssnickerier från Marbodal
	Bänkskiva, laminat
	Diskho
	Köksblandare
	Kyl/frys
	Ugn
	Micro
	Diskmaskin
	Spis
	Fläkt
	Stänkskydd
Övrig inredning	1 st pendellampa, 1 st köksbord, 8st matstolar, 1 st gardin

Vardagsrum	
Golv	Enstavs ekparkett i grå ton
Sockel	Trä, målad
Väggar	Består av träpanel
Tak:	Laserad träpanel och belysning består av spotlights. Finns även uttag för taklampor.
Kamin	Kamin Jötul F373 eller liknande
Inredning	1 st soffa, 2 st fåtöljer, 1 st soffbord, 1 st puff, 1 st sideboard, 2 st golvlampor, 1 st matta, 1 st gardin
Sovrummen	
Golv	Enstavs ekparkett i grå ton
Sockel	Trä, målad
Väggar	Består av träpanel i master bedroom och sovrumsplan på övre plan och i övriga sovrumsplan målad gips
Tak	Laserade träpanel i sovrumsplan på övre plan och i övriga sovrumsplan målad gips. Belysning består av spotlights.
Garderob	Platsbyggda garderober ingår
Inredning Master bedroom	Platsbyggd 160cm säng inkl madrass från Anders Hilding. Klädd sängpanel med sänglampor, 2 st sängbord, 3 st garderober, hissgardin och spegel
Inredning sovrumsplan 2 nere	Platsbyggd 160cm säng inkl madrass från Anders Hilding. Klädd sängpanel med sänglampor, 2 st garderober, gardin och spegel
Inredning sovrumsplan 3 nere	Platsbyggd våningssäng 90/120 inkl madrass från Anders Hilding. Sänglampor med hyllor, 1 st sängbord, 1 st garderober, gardin och spegel
Inredning sovrumsplan 4 uppe	Platsbyggd våningssäng 90/120 inkl madrass från Anders Hilding. Sänglampor med hyllor, 1 st garderober, gardin och spegel
Bastu:	
Golv/sockel	Klinker
Väggar	Träpanel, asp.
Tak	Träpanel, asp.
Inredning	Bastulavar obehandlad asp
	Belysning underlavar
	Helglasad dörr
Balkong	
Inredning	2 st stolar

Sammanfattningen är upprättad i ett tidigt skede av projektet. Avvikelser i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kan förekomma och bytas ut mot motsvarande produkt av annat märke.



HUS 2 - FASAD NORD-VÄST

OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av BPV i Vemdalskalet 2 AB	26 400 540
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	132 900
$((1,5\% * (8\,750\,000)) + 825\text{ kr} + 825\text{ kr})$	
Beräknad entreprenadkostnad	51 185 000
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	77 718 440
Likviditetsreserv	45 000
Summa att finansiera	77 763 440

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i BPV i Vemdalsskalet 2 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av BPV i Vemdalsskalet 2 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 77 718 440 kr (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen har för avsikt att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, allrisk för byggnad, maskinförsäkring, ohyra och husbock, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskydd och bostadsrättsförsäkring. Försäkringen är offererad av Länsförsäkringar Jämtland.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	67 413 440
Upplåtelseavgifter	0
Lån	10 350 000
Summa	77 763 440

Beräkningarna i kostnadskalkyl grundar sig på offert från Handelsbanken. Ränta i beräkningarna/kalkylerna på 3,00%. Ränta enligt offert från Handelsbanken motsvarande 2,45% för rörligt lån, 3,66% för bindningstid 1 år, 4,16 % för bindningstid 3 år och 4,16 % för bindningstid 5 år. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet.

Räntor och räntekostnader kan komma att förändras på grund av t.ex förändrat ränteläge på marknaden fram till slutfinansiering i föreningen. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Löptiden för rörligt lån är 3 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Exploatören (Garanten) har ställt garanti till föreningen att räntekostnad, som kommer att placeras med obunden ränta (3 månader), inte ska överstiga 2,3%/ år under en period om två år. Om räntan överstiger 2,3 %/ år utfäster sig Garanten, att kvartalsvis i efterskott erlägga mellanskillnaden till Bostadsrättsföreningen. Om garantin ska infrias gäller den för de första 2 åren från det att slutfinansiering/banklån är utbetalda. Garantin är begränsad till räntenivåer upp maximalt 5%.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 10 350 000 kr.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad samt insatser och avgifter för osålda lägenheter garanteras av exploatören.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	310 500
Summa kapitalkostnader	310 500
Avskrivning enligt 48§ i föreningens stadgar	511 850
Avsättning till förvaltningsfond enligt 48§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	70 320
Summa avsättningar och avskrivningar	582 170
Försäkring	14 776
Vatten & Avlopp	70 553
Teknisk förvaltning	35 000
Redovisningstjänster	30 000
Samfällighetsavgifter GA:57	35 000
Samfällighetsavgifter S:120	10 000
Samfällighetsavgifter GA 63	20 250
Övriga kostnader	10 000
Summa driftskostnader	225 579
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa övriga kostnader	0
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	1 118 249
Beräknad skatt/avgift i dagens penningvärde som utgår efter år 15 för bostäder	88 740

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till 8 874 kr/värderingsenhet i dagens penningvärde.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Kalkylerad avskrivning för kostnadskalkyl är 1,00% på beräknat byggnadsvärde (51 185 000 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §48.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	533 949
Övriga intäkter	72 450
Summa intäkter	606 399

Övriga intäkter består av beräknad ersättning enligt räntegaranti. Beräknad ränta i ekonomisk plan 3%. Garanterad räntenivå enligt garantiavtal 2,3%. Garantibeloppet kan bli både högre eller lägre beroende faktiskt ränta år 1 och 2.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	533 949	538 056	742 280	745 690	749 466	678 555	759 500	945 428
Övriga intäkter	72 450	124 200	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	1 050	1 598	1 902	1 336	2 483	6 790
Summa intäkter	606 399	662 256	743 330	747 288	751 368	679 890	761 984	952 218
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	310 500	360 439	435 476	433 277	431 078	353 194	344 138	371 450
Avskrivning	511 850	511 850	511 850	511 850	511 850	511 850	511 850	511 850
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	225 579	230 091	234 693	239 387	244 174	249 058	274 980	303 600
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	119 432
Summa kostnader	1 047 929	1 102 380	1 182 019	1 184 513	1 187 102	1 114 102	1 130 967	1 306 332
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	51 750	51 750	51 750	51 750	51 750	51 750	109 250	109 250
Avsättning förvaltningsfond	70 320	71 726	73 161	74 624	76 117	77 639	142 866	157 736
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	70 320	142 046	215 207	289 831	365 948	443 587	912 851	1 671 201
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	18 570	19 976	21 411	22 874	24 367	25 889	33 616	48 486
Bokföringsmässigt resultat	-441 530	-440 124	-438 689	-437 226	-435 733	-434 211	-368 984	-354 114
Balanserat resultat bokföringen	-441 530	-881 654	-1 320 343	-1 757 569	-2 193 302	-2 627 513	-4 717 499	-6 518 399
Betalningsnetto	18 570	19 976	21 411	22 874	24 367	25 889	33 616	48 486
Akkumulerad kassa	63 570	83 546	104 957	127 831	152 198	178 087	331 101	543 201
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	10 350 000	10 298 250	10 246 500	10 194 750	10 143 000	10 091 250	9 832 500	9 286 250
Total BOA	1172	1172	1172	1172	1172	1172	1172	1172
Årsavgift/kvm	456	459	633	636	639	579	648	807
Låneränta	3,00%	3,50%	4,25%	4,25%	4,25%	3,50%	3,50%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	1,00%	1,25%	1,25%	0,75%	0,75%	1,25%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	70 320	71 726	73 161	74 624	76 117	77 639	142 866	157 736
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter:								
Nödvändiga årsavgifter	533 949	527 506	713 457	702 680	692 391	614 588	623 055	702 467
Övriga intäkter	72 450	121 765	0	0	0	0	0	0
Ränteutgifter	0	0	1 029	1 567	1 865	1 309	2 435	6 657
Summa intäkter	606 399	649 271	714 486	704 247	694 256	615 897	625 489	709 124
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	310 500	353 371	418 566	408 286	398 249	319 898	282 313	275 993
Avskrivning	511 850	501 814	491 974	482 328	472 870	463 598	419 895	380 312
Driftskostnader								
Driftskostnader	225 579	225 579	225 579	225 579	225 579	225 579	225 579	225 579
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	88 740
Summa kostnader	1 047 929	1 080 764	1 136 120	1 116 193	1 096 699	1 009 076	927 787	970 624
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	51 750	50 735	49 740	48 765	47 809	46 872	89 623	81 174
Avsättning förvaltningsfond	70 320	70 320	70 320	70 320	70 320	70 320	117 200	117 200
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	70 320	139 261	206 851	273 115	338 079	401 770	748 855	1 241 727
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	18 570	19 585	20 580	21 555	22 511	23 448	27 577	36 026
Bokföringsmässigt resultat	-441 530	-431 494	-421 654	-412 008	-402 550	-393 278	-302 695	-263 112
Balanserat resultat bokföringen	-441 530	-864 366	-1 269 072	-1 656 196	-2 026 272	-2 379 819	-3 869 993	-4 843 266
Betalningsnetto	18 570	19 585	20 580	21 555	22 511	23 448	27 577	36 026
Ackumulerad kassa	63 570	81 908	100 882	120 458	140 608	161 299	271 618	403 607
Diverse variabler								
Låneskuld	10 350 000	10 096 324	9 848 616	9 606 741	9 370 564	9 139 956	8 066 075	6 899 821
Total BOA	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172	1 172
Årsavgift/kvm	456	450	609	600	591	524	532	599
Låneränta	3,00%	3,50%	4,25%	4,25%	4,25%	3,50%	3,50%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	1,00%	1,25%	1,25%	0,75%	0,75%	1,25%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	70 320	70 320	70 320	70 320	70 320	70 320	117 200	117 200
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
LÖPANDE PENNINGVÄRDE	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	456	459	633	636	639	579	648	807
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	456	462	639	644	650	593	684	883
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	1%	2%	2%	6%	9%
Beräknad inflationsnivå +2%	456	464	644	652	661	607	724	971
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	3%	5%	12%	20%
Beräknad inflationsnivå +3%	456	467	649	660	673	622	767	1 071
Förändring avgifter %	0%	2%	2%	4%	5%	7%	18%	33%
Beräknad inflationsnivå -1%	456	457	628	628	629	566	615	740
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-2%	-5%	-8%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	456	459	721	723	726	665	732	886
Förändring avgifter %	0%	0%	14%	14%	14%	15%	13%	10%
Beräknad räntenivå +2%	456	503	808	810	813	751	816	965
Förändring avgifter %	0%	10%	28%	27%	27%	30%	26%	20%
Beräknad räntenivå +3%	544	591	896	897	899	837	900	1 044
Förändring avgifter %	19%	29%	41%	41%	41%	45%	39%	29%
Beräknad räntenivå -1%	429	459	546	549	553	493	564	727
Förändring avgifter %	-6%	0%	-14%	-14%	-14%	-15%	-13%	-10%

Känslighetsanalys								
FAST PENNINGVÄRDE	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	456	450	609	600	591	524	532	599
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	456	448	602	590	578	511	509	567
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-2%	-2%	-2%	-4%	-5%
Beräknad inflationsnivå +2%	456	446	595	580	565	499	489	539
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-8%	-10%
Beräknad inflationsnivå +3%	456	444	589	571	554	488	471	515
Förändring avgifter %	0%	-1%	-3%	-5%	-6%	-7%	-11%	-14%
Beräknad inflationsnivå -1%	456	452	616	610	604	538	557	637
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	2%	2%	3%	5%	6%

Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	456	450	693	682	671	602	600	658
Förändring avgifter %	0%	0%	14%	14%	14%	15%	13%	10%
Beräknad räntenivå +2%	456	493	777	763	751	680	669	717
Förändring avgifter %	0%	10%	28%	27%	27%	30%	26%	20%
Beräknad räntenivå +3%	544	579	861	845	831	758	738	776
Förändring avgifter %	19%	29%	41%	41%	41%	45%	39%	29%
Beräknad räntenivå -1%	429	450	525	518	511	446	463	541
Förändring avgifter %	-6%	0%	-14%	-14%	-14%	-15%	-13%	-10%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	456 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	192 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	437 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	60 kr
Amortering/kvm BOA/år	44 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	60 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	16 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	180 kr
Lån/kvm upplåten BOA	8 831 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	57 520 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	66 313 kr



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Hus	Adress	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	14 A	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
2	14 B	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
3	16 A	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
4	16 B	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
5	18 A	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
6	18 B	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
7	20 A	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
8	20 B	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
9	22 A	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
10	22 B	117,2	5	10,00%	6 741 344	53 395	4 450
Summa		1172		100%	67 413 440	533 949	44 496

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas 207 kr/kvm/år vid 2,75 kr/kWh (dvs 75,3 kWh/kvm/år). Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Förbrukning för motorvärmare/parkering är ej inräknat i denna summa.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring beräknas till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. Anslutningsavgift till bredband bekostas av exploatören. Abonnemangsavgift för bredband ingår ej utan månadsavgiften bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare. Beräknad kostnad för medlems individuella bredbandsabonnemang beräknas till ca 500-1000kr/ månad men kan variera beroende på leverantör och hastighet.
6. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Åre 2022-10-
Digital Signering

Bostadsrättsföreningen BPV2 i Vemdalsskalet

Anders Ahlqvist

Martina Parr Szamer

Christian Ahlgren

Följande handlingar har undertecknats den 20 oktober 2022



**Ekonomisk Plan BRF BPV2 I
vemdalskalet.pdf**

(309920 byte)
SHA-512: c2071533aa8505d30c9fb867317ccedf37b3b
a15b38c1f86d6af904e81ba9bcbf1ba2030b1ff6cf9262
d2023045700d442a0c14cdc2b468efd72e0973e3671f29

Underskrifter

2022-10-20 14:28:38 (CET)



Anders Christian Ahlqvist

anders@bearpeak.se 196503234335
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-20 14:31:41 (CET)



Martina Jane Märtha Parr Szamer

martina@bearpeak.se 198411044889
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-20 14:52:30 (CET)



Christian Ahlgren

christian@bearpeak.se 197109280110
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk Plan BRF BPV2 I vemdalsskalet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
bc45cc0f5b4c82c4cacf831fd093e6bd56888f39a98a9f398151d91f23650efb6b2306b55982fa5e326a97edd68928f1a2a7533f77385304a389e42ae7b28d5e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen BPV2 i Vemdalsskalet* organisationsnummer 769638-4432 digitalt daterad 2022-10-20 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.

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.

Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2022-02-10
Registreringsbevis
Stadgar
Anmälan ändrade stadgar till Bolagsverket 2022-10-20
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Protokoll extra föreningsstämma 2020-10-01
Bygglov Härjedalens kommun 2021-08-25 samt 2021-08-30
Startbesked 2021-05-26, 2021-12-28
Ritningar och situationsplan
Uppgifter samfällighetskostnader
Bankoffert, Handelsbanken, 2022-09-05
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jämtland 2022-01-25
Entreprenadkontrakt Evopto AB, 2022-02-08
Aktieöverlåtelseavtal 2020-09-30
Skalbolagsdeklaration 2020-09-30
Köpebrev 2020-10-01
Skuldebrev 2020-10-01
Transportköp 2020-10-02
Garantiavtal räntor Projektbolaget Bearpeak Holding 2 AB 2022-09-16
VA-kostnader

Följande handlingar har undertecknats den 21 oktober 2022

**BPV2 i Vemdalsskalet.pdf**

(15345 byte)

SHA-512: e35b0f186d4f1e9505c4bf452e74a8339c25b
fbbf876fecbc881692bbd8f6edbeed52728cb87cc58cb0
718d96b0c9f0155971042ffd885f66861e4240d3ab8bd

Underskrifter

2022-10-21 13:37:52 (CET)

**Claes Gunnar Mörk**

claes.mork@cadmus.se 194312271317
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-21 13:49:39 (CET)

**Anders Olof Uby**

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**BPV2 i Vemdalsskalet**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
be9fad78c886bdb0f05430d516cb6a7880eeca4c25f0dd3e67e4ae427ff5aa9ffe3b96f9b82e77956657b1c49185c8f5562a31daa5620d8933105a9191cd63d

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.