

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRIZZLY i VEMDALEN
Org. nr 769640–8066
JÄMTLANDS LÄN, HÄRJEDALENS KOMMUN



Innehållsförteckning

Sid

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
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	9
H.	Nyckeltal	9
I.	Särskilda förutsättningar	9

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grizzly i Vemdalen, har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 28 januari 2022 (org. nr 769640–8066) 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 förvärvat fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:577 i Malung-Sälens kommun genom förvärv av Grizzly i Vemdalen AB. Detta aktiebolag har överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten och kommer att redovisa fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha 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.

De åtta lägenheterna är fördelade på två byggnader vilka uppfördes 2011.

Upplåtelser är beräknade till att påbörjas under maj månad 2026. Inflyttning och tillträde till lägenheterna kan ske omgående efter upplåtelsen.

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 november 2025.

Styrelsen har fastställt att föreningens slutgiltiga kända totala anskaffningskostnad uppgår till 28 886 000 kr.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vemdalens Kyrkby 43:577

Adress: Björnrike Södra Grizzlyvägen 3 och 7, 846 94 Vemdalen

Tomtens areal: 617 kvm

Boarea: ca 712 kvm (BOA). Ytan hämtas från SkiStars logiförmedling.

Antal lgh och tillhörande p-platser: 16 st.

Byggnadernas antal och utformning: 2 byggnader, som består av två hela plan.

Nybyggnadsår: 2011

Övrig info: Skidväg till pister i anslutning till byggnaderna. Avstånd till liftar ca 50 meter.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Undercentral i markplan i varje byggnad. Sophantering är gemensam för hela området. Ej varmbonat lägenhetsförråd (skidförråd) finns till varje lägenhet.

Belysning, körytor, parkeringsplatser, ledningar för kommunalt v/a, värme, el, wifi och kabel-TV.

Gemensamhetsanläggningar

Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:11. Ändamål: Vägunderhåll.

Framtida underhållsbehov

Underhållsplan upprättas av styrelsen före upplåtelseerna och tillträdet. Denna styrelse lägger fram förslag på avsättning inför den årliga medlemsstämman.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark, betong.
Stomme	Ytterväggar samt bärande innerväggar av träreglar. Mellanbjälklag av betong. Takstomme av fackverkstakstolar. Trapphus. Balkonger under tak på övervåning och motsvarande uteplats under tak på bottenvåning.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor och panel på stomme av träreglar Innertak övervåning av gipsskivor, målade. Nedervåning av målad betong Innerdörrar målade med målade karmar. Golvsocklar och dörrfoder målade. Fönstersmygar av limfog, målade. Hängränna, stuprör, vindskeveplåtar och fotplåtar i plastbelagd stålplåt. Snörasskydd, galvaniserat utförande. Varmbonat trapphus med vangstycken av trä och trappsteg i galvat galler med förhöjd fram- och bakkant Gummimattor för ljuddämpning.
Yttertak	Betongpannor.
Fasad	Fasader av stående målad träpanel med lösa knutar. Fönster av trä med 3-glas isolerruta. Foder av trä, målat. Ytterdörrar av trä, glasöppning, målade. Förrådsdörrar målade lika som vägg.
Installationer	Uppvärmning med elpanna. Vattenburen golvvärme i samtliga rum. I övrigt vattenburna radiatorer. Varmvattenberedare i undercentral för tappvarmvatten. FTX-ventilation med lägenhetsaggregat placerad i trapphus, styrning via aggregat. Separat imkanal från spisfläkt. Utrymningslarm och brandvarnare. TV-uttag i allrum och ett sovrum. Central för el i respektive lägenhet samt central i UC. Anslutning och inkoppling mot TV/data-anläggning i området. Framdragning fiber/coaxial till varje huskropp och in till varje lägenhet.

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum.	Klinker.	liggande panel.	Målad gips öv och målad betong uv.	Torkskåp.
Kök.	Klinker.	Kakel ovan bänk Målad gips.	Målad gips öv och målad betong uv.	Köksinredning. Spis och ugn. Köksfläkt. Kyl/frys. Mikrovågsugn. Diskho. Diskmaskin.
Badrum.	Klinker.	Kakel.	Målad gips öv och målad betong uv.	Handdukstork. Duschhörna av glas. Spegel med belysning. Tvättställ och WC-stol.
Bastu.	Klinker.	Bastupanel.	Bastupanel.	Bastuaggregat. Rökfärgad glasdörr. Lavar av värmebehandlat trä. Belysning under lavar.
Allrum.	Träparkett.	Målad gips.	Målad gips öv och målad betong uv.	
Sovrum 4 st.	Träparkett.	Målad gips.	Målad gips öv och målad betong uv.	Garderober.

C. FÖRENINGENS INVESTERING I FASTIGHET

Belopp i kr

Total anskaffningsutgift

28 886 000

Avser aktieförvärv

Fördelningsförslag på anläggningstillgångarna:

Mark: 6 355 000
Byggnad: 22 531 000

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för TAX år 2025 uppgår till
7 712 000 varav mark 1 712 000.

Fastighetsavgift baseras på maxavgift per lägenhet.

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansiering:

Insatser vid upplåtelse	26 750 000
Fastighetslån	2 136 000

Finansiering summa	28 886 000
---------------------------	-------------------

Elektricitet	84 000
Vatten och avlopp	54 000
Renhållning	10 000
Reparation och underhåll, löpande	20 000
Försäkringar	15 000
Fastighetsavgift	8 000
Avgift till samfällighet	46 000
Kostnadsersättningar styrelsen	10 000
Revisionsarvode	20 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Bredband	8 000
Diverse övriga kostnader	7 000
Summa driftkostnader år 1	320 000

* kostnader uppskattade bland annat med ledning av andelstalen

Räntekostnader 1)	68 000
Avskrivning byggnader 2)	450 000
Summa kapitalkostnader år 1	518 000

Summa nettokostnader år 1	838 000
----------------------------------	----------------

Amortering av lån (2,0%)	43 000
Avskrivningar, ej kassaflödespåverkande	-450 000
Avsättning till yttre underhåll	30 000

Underlag för beräkning av årsavgifter år 1	461 000
---	----------------

1)

Kalkylränta i 2025 års ränteläge med 3,20% i rörlig ränta plus en buffert med 0,10 %-enheter.

2)

Genomsnittliga avskrivningar för byggnader beräknas till 2,0% av anskaffningsvärdet enligt tillämpning av redovisningsreglerna i K3.

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. I månadsavgifter ingår kostnader för uppvärmning och hushållsel. Bredbandsanslutning finns framdraget. Internetabonnemang och hemförsäkring tecknas av lägenhetsägaren.

Insatser, månadsavgifter, areor mm (avrundat)

Lgh	RoK	BOA	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Per kvm/år	Andelstal
Hus 1							
B331	4	89	3 190 000	57 625	4 802	647	12,50%
B322	4	89	3 395 000	57 625	4 802	647	12,50%
B333	4	89	3 190 000	57 625	4 802	647	12,50%
B334	4	89	3 395 000	57 625	4 802	647	12,50%
Hus 2							
B335	4	89	3 295 000	57 625	4 802	647	12,50%
B336	4	89	3 495 000	57 625	4 802	647	12,50%
B337	4	89	3 295 000	57 625	4 802	647	12,50%
B337	4	89	3 495 000	57 625	4 802	647	12,50%
		712	26 750 000	461 000	38 416		

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar							
Löpande penningvärde (Tkr)	1	2	3	4	5	6	10	20
KAPITALKOSTNADER	518	517	516	515	514	513	509	499
Låneräntor	68	67	66	65	64	63	59	49
Avskrivningar	450	450	450	450	450	450	450	450
DRIFTKOSTNADER	320	326	335	341	348	356	388	484
AMORTERING/AVSÄTTNINGAR UF	73	73	73	73	73	73	103	133
Amortering av lån	43	43	43	43	43	43	43	43
Underhållsavsättning	30	30	30	30	30	30	60	90
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Årlig inflation	2,0%							
Bostadsrättsarea (BOA)	712 kvm							
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
Nettokostnader	838	844	850	856	862	868	892	957
Nettoutbetalningar	431	437	444	451	457	464	493	572
Årsavgifter	461	470	480	489	499	509	551	672
Resultat	-377	-343	-370	-367	-363	-359	-341	-285
Kassaflöde	30	33	36	38	42	45	58	106
Ackumulerat kassaflöde	30	63	99	137	179	224	417	1045
Nettokostnad per BOA (kr/kvm o år)	1177	1185	1194	1202	1210	1219	1253	1344
Nettoutbetalning / BOA (kr/kvm o år)	605	614	624	633	642	652	692	803

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Alternativ inflation 3,5%

	År							
Löpande penningvärde (Tkr)	1	2	3	4	5	6	10	20
Nettokostnader	838	849	860	871	882	894	941	1071
Nettoutbetalningar	431	442	453	464	476	488	538	689
Årsavgifter	461	477	494	511	529	548	628	886
Nettokostnad per BOA (kr/kvm oår)	1177	1192	1208	1223	1239	1255	1322	1504
Nettoutbetalning / BOA (kr/kvm oår)	605	620	636	652	668	685	756	968
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	2%	2%	2%	2%	2%	8%	26%

Alternativ kostnadsränta (+)

1,5% = 4,3%

Nettokostnader	838	870	901	931	960	988	1090	1275
Nettoutbetalningar	431	463	493	521	547	571	697	753
Årsavgifter	461	493	523	551	577	601	727	782
Nettokostnad per BOA (kr/m2 o år)	1177	1222	1265	1308	1348	1388	1531	1791
Nettoutbetalning / BOA (kr/m2 o år)	605	650	692	732	768	802	979	1058
Årsavgiftspåverkan (avrundat)	0%	3%	3%	3%	3%	2%	13%	6%

H. NYCKELTAL per kvm BOA

Anskaffningsutgift	40 570 kr
Skuldsättning	3 000 kr
Sparande	42 kr
Insats	37 570 kr
Årsavgift	647 kr
Årsavgiftens andel av totala intäkter	100 %
Driftskostnader	449 kr
Energikostnader	118 kr
Separata förbrukningsavgifter som debiteras lägenhetsägaren	0 kr
Avsättning underhållsfond	42 kr
Kassaflöde	42 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 ska på egen bekostnad teckna abonnemang av tjänsteleverantör för internet.

Bostadsrättsföreningen Grizzly i Vemdalen
2026-01-20

Digital signering

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Ekonomisk plan 2026-01-15.

Stadgar för Brf Grizzly i Vemdalen (769640–8066) antagna 2022-01-13 och registrerade av Bolagsverket 2022-01-28.

Registreringsbevis BRF för Bostadsrättsföreningen Grizzly i Vemdalen (769640–8066), objektets registreringsdatum 2022-01-28, företagsnamnets registreringsdatum 2022-01-28, dokumentet skapat 2025-10-15.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem (fastighetskartan).

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation.

Underhållsplan 2025-12-05.

Lånelöfte Länsförsäkringar Bank Jämtland 2025-12-23.

Försäkringsoffert 2025-11-27

