

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön

Organisationsnummer 769641-9295

Östersunds kommun



Gävle digitalt signerad och daterad

.....
För bostadsrättsföreningen
Magnus Florin

.....
För bostadsrättsföreningen
Inga-Lill Florin

.....
För bostadsrättsföreningen
Gustav Alpe



Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3,4
2. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna	4
3. Beskrivning av fastigheten	4
4. Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
5. Fastighetsrättsliga åtgärder	5
6. Planer och markregleringar	5
7. Servitut och gemensamhetsanläggning	5
8. Beskrivning av ombyggnad och renovering samt tomtarbeten	6
9. Kortfattad rumsbeskrivning	6
10. Underhållsplan	7
11. Försäkring	7
12. Taxeringsvärde	8
13. Beräkning av föreningens anskaffningskostnad	8
14. Finansieringsplan	8
15. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8,9,10
16. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
17. Uppmätning av ytor	10
18. Tillkommande driftskostnader för bostadsrättshavaren	10
19. Nyckeltal	11
20. Lägenhetsförteckning	12,13
21. Ekonomisk prognos	14
22. Bokföringsmässigt underskott/överskott	14
23. Likviditetsprognos	15
24. Antaganden för kalkylens beräkningar	15
25. Kassaflödesprognos	16
26. Känslighetsanalys. Ränte –och inflationsförändring	17
27. Särskilda förhållanden	18

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön med organisationsnummer 769641-9295 som registrerades hos Bolagsverket 2023-05-25 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem. För att föreningen ska bedrivas som äkta bostadsrättsförening får föreningens verksamhet till mer än 40% inte bestå av juridisk person. Föreningen ska bedrivas som en äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns det två tomställda bostadshus. Dessa bostadshus har under 2023 och 2024 ombyggt och renoverats på följande sätt:

Bostadshuset mot Hornsgatan 15; har 10 st befintliga lägenheter som helrenoveras med bla nya kök samt nya badrum och beräknas vara inflyttningsklara under april/maj månad 2024. I byggnaden finns det dessutom 7 st lokaler som byggs om till lägenheter som beräknas inflyttningsklara under april/maj månad 2024. Total bostadsyta 1.080 kvm.

Bostadshuset på Rådmansgatan 12; har 4 st befintliga lägenheter som helrenoveras med bla nya kök samt nya badrum som beräknas vara inflyttningsklara under juni månad 2024 och 1 st lokal som byggs om till lägenhet och som beräknas vara inflyttningsklar under juni månad 2024. Bostadsyta 381 kvm. Total bostadsyta för byggnaderna är 1.461 kvm.

På gården iordningställs 19 st parkeringsplatser. Förrådsbyggnaden/ladan med mycket enkel standard i 1,5 plan renoveras inte.

Entreprenaden är en totalentreprenad.

Bygglov beviljades den 2022-05-30 och delstartsbesked erhöles den 2023-07-03 och startbesked den 2024-03-20.

Föreningen kommer att teckna insatsgaranti och ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att upplåta lägenheter före det att godkänd slutbesiktning erhållits.

Beräknad tillträdesdag för bostadsrättsföreningen är den 1 juli 2024.

Intäkter och kostnader övertages av föreningen på tillträdesdagen.

Föreningens beräknade anskaffningskostnad redovisas under punkt 13.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig på kostnader för föreningens fastighetsförvärv avseende; köpeskilling för fastigheten, köpeskilling för aktier, kostnad för entreprenaden, kostnad för lagfart, kostnad för pantbrev, kostnad för ekonomisk plan och kostnad för intygsgivning.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader, kostnad för ekonomisk förvaltning, kostnad för fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvar grundar sig på erhållna offerter. Övriga driftskostnader är schablonberäknade.

Bostadsrättshavaren betalar med egna medel kostnad för; hushållsel, hemförsäkring, internet, Tv och telefoni.

Säljaren garanterar insatser och avgifter på osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren 170.000 kr på tillträdesdagen som kassa för att kunna användas för målning av fasaden på förrådsbyggnaden Detta belopp ingår inte i föreningens anskaffningskostnad. Beloppet utbetalas från säljaren till föreningen på tillträdesdagen.

Bolagsaffär

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Östersund Bagaren 3 genom förvärv av samtliga aktier i Bolaget Alprin Bagaren 3 AB med organisationsnummer 559312-1303. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Bolaget kommer senare att likvideras.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvaras av en uppskrivning då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna skrivs ned, är av redovisningsmässig natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital.

Däremot kommer inte föreningen att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att om föreningen skulle vidareförsälja fastigheten så blir köpeskillingen i princip föremål för beskattning i sin helhet. I sammanhanget erinras dock att bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i konkurs eller likvidation.

Bokfört fastighetsvärde 45.000.000 kr.

2. ÄNDAMÅLSENLIG SAMVERKAN MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVARNA

Husen ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

3. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Östersund Bagaren 3
Fastighetens adress:	Hornsgatan 15, 15A-B och Rådmansgatan 12A-B 832 42 Frösön
Tomtareal:	2.185 kvm (äganderätt)
Antal lägenheter:	22 st
Lägenheternas yta:	1.461 kvm
Parkeringsplatser:	19 st
Byggår:	1943
Ombyggnadsår:	2024

4. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnad 1 (Hornsgatan 15)

Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Fasad:	Puts
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Tegel
Ventilation:	Självdug
Värme:	Fjärrvärme

Byggnad 2 (Rådmansgatan 12)

Grund:	Betong
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Plåt
Ventilation:	Självdug
Värme:	Fjärrvärme

Installationer

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Internet:	Fiber

Förrådsbyggnad/lada

Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
El:	Indraget
Isolering:	Saknas

5. FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Tomtmätning	1946-12-30	akt nr 2380K-453FRÖ
Sammanläggning	1948-09-20	
Fastighetsreglering	2005-12-22	akt nr 2380K-2005/102

6. PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Hornsberg, del III-Stadsplan akt: 23-FRJ-801 Senaste ändring: 1994-11-10

Berörd kommun: Östersund

Status: Beslut Beslutsdatum: 1945-06-08 Anmärkning: Genomförande tiden har utgått

7. SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns ingen anteckning hos Lantmäteriet om servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.

8. BESKRIVNING AV OMBYGGNAD OCH RENOVERING SAMT TOMTARBETEN

Hornsgatan 15

Utvändigt:

Renovering av fasad och färgsättning. Renovering av balkonger. Nya fönster. Nytt yttertak.

Invändigt:

Nya vatten och avloppsledningar. Ny fastighetsel samt ny el i lägenheterna. Målning av trapphus. Renovering av tvättstuga. Ombyggnad av lokaler i markplan till lägenheter. Samtliga lägenheter renoveras med nya ytskikt, nya kök och nya badrum.

Rådmansgatan 12

Utvändigt:

Renovering av fasad och målning. Renovering av balkonger. Nya fönster. Nytt yttertak.

Invändigt:

Nya vatten och avloppsledningar. Ny fastighetsel samt ny el i lägenheterna. Målning av trapphus. Renovering av tvättstuga. Ombyggnad av lokal till lägenhet. Samtliga lägenheter renoveras med nya ytskikt, nya kök och nya badrum.

Tomten:

Tomten iordningställs med gräsytor och gångväg till entréer samt iordningställande av 19 st parkeringsplatser.

9. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(Gäller generellt för samtliga lägenheter)

Hall:

Ekparkettgolv. Ljusgrå målade väggar. Vitmålad innertak.

Vardagsrum:

Ekparkettgolv. Ljusgrå målade väggar. Vitmålat innertak.

Sovrum:

Ekparkettgolv. Ljusgrå målade väggar. Vitmålat innertak. Garderober.

Kök:

Ekparkettgolv. Ljusgrå målade väggar. Vitmålat innertak. Skåpinredning från Ballingslöv. Den maskinella utrustningen består av; spishäll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikro, diskmaskin och kyl/frys-skåp.

Badrum:

Klinkergolv. Kaklade väggar. Wc-stol. Tvättställ och dusch. Infälld belysning i innertaket.

10. UNDERHÅLLSPLAN

Startår: 2024

Slutår: 2074

Årlig uppräknings: 2,0%

Moms ingår på kostnadssummor: 25%

Kostnadstillägg för byggherrekostnader: 10%

Basår för indexering: 2024

Atgärd	Atgärdat	Intervall	Nästa Kostnad	Nästa Kostnad	Nästa Kostnad	Total kostnad under perioden
Hornsgatan						
Fasad. Puts/målning	2024	40år	2064 1.386.000:-			1.386.000:-
Fönster Byte	2024	30år	2054 800.000:-			800.000:-
Yttertak Byte	2024	30 år	2054 1.386.000:-			1.386.000:-
Trapphus. 2 st Målning	2024	20år	2044 308.000:-	2064 340.000:-		648.000:-
Lägenhets- dörrar. Byte	2024	40år	2064 396.000:-			396.000:-
Entréportar. Byte	2024	40år	2064 396.000:-			396.000:-
Fastighetsel. Byte	2024	60år				
Vatten/avlopps- ledning. Byte	2024	50år			2074 2.200.000:-	2.200.000:-
Värme. Byte av ledning och radiatorer	2024	80år				
Rådmansgatan						
Fasad. Målning	2024	15år	2039 360.000:-	2054 515.000:-	2069 735.000:-	1.610.000:-
Fönster. Byte	2024	30år	2054 440.000:-			440.000:-
Yttertak. Byte	2024	40år	2064 990.000:-			990.000:-
Trapphus. 1 st Målning	2024	20år	2044 155.000:-	2064 240.000:-		395.000:-
Lägenhetsdörrar. Byte	2024	40år	2064 200.000:-			200.000:-
Entréportar. Byte	2024	40år	2064 200.000:-			200.000:-
Fastighetsel. Byte	2024	60år				
Vatten/avlopps- ledning. Byte	2024	50år			2074 900.000:-	900.000:-
Värme. Byte av ledning och radiatorer	2024	80år				
Förrådsbyggnad						
Fasad. Målning	Okänt	15år	2030 100.000:-	2045 145.000:-	2060 200.000:-	445.000:-
Yttertak. Byte	Okänt	40år	2030 200.000:-	2070 396.000:-		596.000:-

11. FÖRSÄKRING

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

12. TAXERINGSVÄRDE

Efter ombyggnaden ska fastigheten omtaxeras. Enligt Skatteverkets beräkningsprogram uppskattas taxeringsvärdet till följande med typkod 320. Hyreshusenhet – Bostäder. Värdeår 2023.

Mark	3.506.000 kr
Byggnad	25.000.000 kr
Summa taxeringsvärde	28.506.000 kr

13. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling av fastigheten	45.000.000 kr
Köpeskilling för aktier	9.070.000 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	54.070.000 kr

Not:

Säljaren betalar kostnad för lagfart 678.825 kr, kostnad för entreprenad 26.500.000 kr och kostnad till intygsgivare 45.000 kr.

14. FINANSIERINGSPLAN

Medlemsinsatser	39.685.000 kr
Fastighetslån	14.385.000 kr
Summa finansiering	54.070.000 kr

15. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Utbetalning kapital

Föreningens räntekostnad har beräknats med en snittränta på 4,15%, med bindningstid på 3, 4 och 5år. Amortering 1% per år av skuldbeloppet. Pantbrev med bästa rätt som säkerhet i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	14.385.000 kr	Ej fastställd	4,15%	596.978 kr
Amortering				143.850 kr
Räntekostnad				596.978 kr
Summa utbetalningar kapital				740.828 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivning på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget för avskrivningar grundar sig på byggnadens andel av taxeringsvärdet som motsvarar 88% av anskaffningskostnaden och som ger ett avskrivningsbelopp om 25.085.280 kr. Avskrivningar görs enligt komponentavskrivning K3 och avskrivningen är initialt beräknad till 1% eftersom komponentavdelningen inte är klar.

Underlag för avskrivning	25.085.280 kr
Avskrivningsbelopp år 1	250.852 kr

Årsavgift

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för; driftskostnader, fastighetsförsäkring, fastighetsavgift/skatt, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

Driftskostnader

Uppvärmning	190.000 kr
Vatten och avlopp	60.000 kr
Fastighetsel	30.000 kr
Försäkring	35.000 kr
Trappstädning	40.000 kr
Snöröjning	50.000 kr
Sophämtning	35.000 kr
Ekonomisk förvaltning	45.000 kr

Summa driftskostnader	485.000 kr
------------------------------	-------------------

Not:

Driftskostnaderna är schablonberäknade på förbrukning som är vanlig på denna fastighet.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang och bekostar följande:

- Hushållsel
- Hemförsäkring
- Internet/Tv/Telefoni

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift	0 kr
------------------	------

Summa fastighetsavgift	0 kr
-------------------------------	-------------

Not:

Föreningen kommer att efter färdigställandet av ombyggnaden hos Skatteverket ansöka om nytt värdeår till 2024. Enligt nuvarande skatteregler så innebär det att föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

Avsättning fonder

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen. De överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Avsättning till den yttre fonden ska ske med lägst 50 kr per kvm.

Avsättning yttre fond	90.000 kr
Avsättning dispositionsfond	10.652 kr
Summa avsättning fonder	100.652 kr

Summa utbetalning kapital, driftskostnader och avsättning till fonder	1.326.480 kr
--	---------------------

16. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostad 1.461 kvm x 861 kr i snitt	1.258.080 kr
Hyra parkeringsplatser 19 st x 300 kr per månad	68.400 kr
Summa inbetalningar	1.326.480 kr

17. UPPMÄTNING AV YTOR

Lägenheternas ytor är uppmätt på ritning. Avvikelser på plus/minus 5% ska inte medföra någon ändring av andelstal.

18. TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Lägenhet nr: 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 20, 21 och 22.

Hushållsel: 500 kr/mån. **Hemförsäkring:** 150 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån = 950 kr/mån

Lägenhet nr: 05 och 10.

Hushållsel: 800 kr/mån. **Hemförsäkring:** 250 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån = 1.350 kr/mån

Lägenhet nr: 11, 12, 13, 14, 15 och 16

Hushållsel: 300 kr/mån. **Hemförsäkring:** 100 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån = 700 kr/mån

Lägenhet nr: 19

Hushållsel: 700 kr/mån. **Hemförsäkring:** 200 kr/mån. **Internet:** 300 kr/mån = 1.200 kr/mån

19. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / BTA	27.573 kr
Anskaffningskostnad per kvm	37.009 kr
Medlemsinsats i snitt per kvm	27.163 kr
Fastighetslån per kvm	9.846 kr
Ränta per kvm	374 kr
Amortering per kvm	98 kr
Avskrivning per kvm	172 kr
Avsättning yttre fond + avskrivning per kvm	233 kr
Driftskostnader bostadsrättsföreningen per kvm	332 kr
Driftskostnader bostadsrättshavaren per kvm	168 kr
Energikostnad per kvm	238 kr
Fastighetsavgift per kvm	0 kr
Kassaflöde före amortering per kvm	166 kr
Kassaflöde efter amortering per kvm	67 kr
Årsavgift i snitt per kvm	861 kr
Medlemsinsats i % av anskaffningskostnaden	73%
Fastighetslån i % av anskaffningskostnaden	27%

20. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hornsgatan Adress	Lgh nr	Stl	Yta	Insats	Insats/kvm	Andel/insats	Avgift/mån	Andel/årsavgift	Balkong Uteplats
Hornsgatan 15A	01	3 rok	69 kvm	1.690.000:-	24.493:-	4,26%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15A	02	2 rok	69 kvm	1.590.000:-	23.043:-	4,01%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15A	03	3 rok	69 kvm	1.790.000:-	25.942:-	4,51%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15A	04	2 rok	69 kvm	1.690.000:-	24.493:-	4,26%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15A	05	4 rok	128 kvm	3.790.000:-	29.609:-	9,55%	7.413:-	7,08%	Balkong
Hornsgatan 15B	06	2 rok	69 kvm	1.590.000:-	23.043:-	4,01%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15B	07	3 rok	69 kvm	1.690.000:-	24.493:-	4,26%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15B	08	2 rok	69 kvm	1.690.000:-	24.493:-	4,26%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15B	09	3 rok	69 kvm	1.790.000:-	25.942:-	4,51%	5.026:-	4,80%	Balkong
Hornsgatan 15B	10	4 rok	128 kvm	3.790.000:-	29.609:-	9,55%	7.413:-	7,08%	Balkong
Hornsgatan 15C	11	1 rok	34 kvm	1.025.000:-	30.147:-	2,58%	2.722:-	2,60%	Uteplats
Hornsgatan 15D	12	1 rok	33 kvm	1.025.000:-	31.061:-	2,58%	2.660-	2,54%	Uteplats
Hornsgatan 15E	13	1 rok	32 kvm	1.025.000:-	32.031:-	2,58%	2.534:-	2,42%	Uteplats
Hornsgatan 15F	14	1 rok	38 kvm	1.110.000:-	29.211:-	2,80%	2.869:-	2,74%	Uteplats
Hornsgatan 15G	15	1 rok	37 kvm	1.125.000:-	30.405:-	2,83%	2.775:-	2,65%	Uteplats
Hornsgatan 15H	16	1,5 rok	39 kvm	1.190.000:-	30.513:-	3,00%	2.942:-	2,81%	Uteplats
Hornsgatan 15I	17	2 rok	59 kvm	1.460.000:-	24.746:-	3,68%	4.471:-	4,27%	Uteplats
Summa			1.080 kvm	29.060.000:-			76.077:-		



Rådmandsgatan Adress	Lghnr	Stl	Yta	Insats	Insats/kvm	Andel/insats	Avgift/mån	Andel/årsavgift	Uteplats
Rådmandsgatan 12A	18	2 rok	59 kvm	1.690.000:-	28.644:-	4,26%	4.471:-	4,27%	Balkong
Rådmandsgatan 12A	19	3 rok	92 kvm	2.390.000:-	25.978:-	6,02%	6.869:-	6,56%	Balkong
Rådmandsgatan 12A	20	3 rok	79 kvm	2.190.000:-	27.722:-	5,52%	5.926:-	5,66%	Balkong
Rådmandsgatan 12A	21	3 rok	75 kvm	2.135.000:-	28.467:-	5,38%	5.738:-	5,48%	Balkong
Rådmandsgatan 12B	22	3 rok	76 kvm	2.220.000:-	29.211:-	5,59%	5.759:-	5,50%	Uteplats
Summa			381 kvm	10.625.000:-		100,00%	28.763:-	100,00%	

Total

Summa			1.461 kvm	39.685.000:-			104.840:-		
--------------	--	--	------------------	---------------------	--	--	------------------	--	--

21. EKONOMISK PROGNOIS

Inbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
Arsavgift	1.258.080	1.283.242	1.308.906	1.335.085	1.361.787	1.389.022	1.416.803	1.445.139	1.474.042	1.503.523	1.533.593	1.686.953	1.821.909
Hyra p-plats	68.400	69.768	71.163	72.587	74.038	75.519	77.029	78.570	80.141	81.744	83.379	91.717	99.054
Summa	1.326.480	1.353.010	1.380.069	1.407.672	1.435.825	1.464.541	1.493.832	1.523.709	1.554.183	1.585.267	1.616.972	1.778.670	1.920.963

Utbetalningar och Avsättningar

Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20	
Ränta	596.978	591.008	585.038	579.068	567.129	561.159	555.189	549.219	543.250	537.280	507.431	483.552	
Amortering	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	143.850	
Drift	485.000	494.700	504.594	514.686	524.980	535.479	546.189	557.113	568.255	579.620	650.333	702.360	
Fast. avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.084	51.931	
Yttre fond	90.000	91.800	93.636	95.509	97.419	99.367	101.355	103.382	105.449	107.558	109.709	120.680	
Disp. fond	10.652	10.865	11.082	11.304	11.530	11.761	12.000	12.236	12.401	12.730	12.985	15.426	
Summa	1.326.480	1.332.223	1.338.200	1.344.417	1.350.877	1.357.586	1.364.549	1.371.770	1.379.174	1.387.008	1.395.036	1.484.661	1.527.454
Resultat	0	+20.787	+41.869	+63.255	+84.948	+106.955	+129.283	+151.939	+175.009	+198.259	+221.936	+294.009	+393.509

22. BOKFÖRINGSMÄSSIGT UNDERSKOTT/ÖVERSKOTT

Bokföringsmässigt Underskott/Överskott

Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20	
Planenlig	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	-250.852	
Avskrivning	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	+143.850	
Ateriäggning	+100.652	+102.665	+104.718	+106.813	+108.949	+111.128	+113.351	+115.618	+117.850	+120.288	+122.694	+145.761	
Amortering	0	+20.787	+41.869	+63.255	+84.948	+106.955	+129.283	+151.939	+175.009	+198.259	+221.936	+393.509	
Fonder	0	+20.787	+41.869	+63.255	+84.948	+106.955	+129.283	+151.939	+175.009	+198.259	+221.936	+393.509	
Ateriäggning Resultat	0	+20.787	+41.869	+63.255	+84.948	+106.955	+129.283	+151.939	+175.009	+198.259	+221.936	+393.509	
Bokföringsmässigt Underskott/Överskott	-6.350	+16.450	+39.585	+63.066	+86.895	+111.081	+135.632	+160.555	+185.857	+211.545	+237.628	+321.970	+432.268

23. LIKVIDITETSPROGNOS

Avsättningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
Ingående kassa	170.000												
Yttre fond	90.000	91.800	93.636	95.509	97.419	99.367	101.355	103.382	105.449	107.558	109.709	120.680	130.335
Disp.fond	10.652	10.865	11.082	11.304	11.530	11.761	11.996	12.236	12.401	12.730	12.985	14.283	15.426
Resultat	0	20.787	41.869	63.255	84.948	106.955	120.283	151.939	175.009	198.259	221.936	294.009	393.509
Likviditet	270.652	270.652	394.104	540.691	710.759	909.656	1.127.739	1.361.373	1.628.930	1.921.789	2.240.336	2.584.966	3.013.938
Ack.liikvid	270.652	394.104	540.691	710.759	909.656	1.127.739	1.361.373	1.628.930	1.921.789	2.240.336	2.584.966	3.013.938	3.553.208

24. ANTAGANDEN FÖR KALKYLENS BERÄKNINGAR

Utbetalningar och avsättningar:

Ränta år 1-20:	4,15%
Amortering år 1-20:	1,00%
Driftskostnad år 1-20, höjning:	2,00% per år
Fastighetsavgift år 16-20, höjning:	2,00% per år
Avsättning yttre fond år 1-20, höjning:	2,00% per år
Avsättning disp.fond år 1-20, höjning:	2,00% per år

Inbetalningar:

Årsavgift år 1-20, höjning:	2,00% per år
Hyra p-platser år 1-20, höjning:	2,00% per år

Ränta på inestående medel:

Ingen ränta på inestående medel har tagit med i beräkningen.

Föreningens fastighetslån år 1: 14.385.000 kr
Föreningens fastighetslån år 20: 11.651.850 kr

Amortering:

Fastighetslånet amorteras med rak amortering 1% per år och motsvarar i kronor 143.850 kr per år.

Erhållen ränteindikation:

Föreningen har den 2024-02-20 erhållit ränteindikation från Handelsbanken enligt följande:
3 mån=5,22%. 1 år=4,80%. 2 år=4,40%. 3 år=4,25%
4 år=4,15%. 5 år=4,05%. 8 år=4,40%. 10 år=4,57%

Fastighetsavgift:

Enligt nuvarande skatteregler för nyproducerade bostäder och ombyggda bostäder som erhåller ett nytt värdeår är befriade från fastighetsavgift det första 15 åren. Den framräknade avgiften har beräknats på följande sätt: Fastighetsavgift för 2024 är 1.630 per lägenhet (1.630 kr x 22 lägenheter x 15 år x 2,00% indexuppräknning per år) Det ger 48.084 kr år 16 i fastighetsavgift.

25. KASSAFLÖDESPROGNOS

Inbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
Summa	1.326.480	1.353.010	1.380.069	1.407.672	1.435.825	1.464.541	1.493.832	1.523.709	1.554.183	1.585.267	1.616.972	1.778.670	1.920.963
Utbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
Ränta	596.978	591.008	585.038	579.068	573.098	567.129	561.159	555.189	549.219	543.250	537.280	507.431	483.552
Drift	485.000	494.700	504.594	514.686	524.980	535.479	546.189	557.113	568.255	579.620	591.212	650.333	702.360
Fast.avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.084	51.931
Summa	1.081.978	1.085.708	1.089.632	1.093.754	1.098.078	1.102.608	1.107.348	1.112.302	1.117.474	1.122.870	1.128.492	1.205.848	1.237.843
Overskott	+244.502	+267.302	+290.437	+313.918	+337.747	+361.933	+386.484	+411.407	+436.709	+462.397	+488.480	+572.822	+683.120
Amortering	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850	-143.850
Overskott	+100.652	+123.452	+146.587	+170.068	+193.897	+218.083	+242.634	+267.557	+292.859	+318.547	+344.630	+428.972	+539.270



26. KÄNSLIGHETSANALYS. RÄNTE - OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Arsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens
inflationensmål
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
1.Kalkylens Ränta	861	878	896	914	932	951	970	989	1.009	1.029	1.050	1.155	1.247
2.Kalkylens Ränta+0,5%	910	927	944	962	979	998	1.016	1.035	1.054	1.074	1.094	1.197	1.287
3.Kalkylens Ränta+1,0%	959	976	992	1.010	1.026	1.045	1.062	1.081	1.099	1.119	1.138	1.239	1.327
4.Kalkylens Ränta+1,5%	1.008	1.025	1.040	1.058	1.073	1.092	1.108	1.127	1.144	1.164	1.182	1.281	1.367
5.Kalkylens Ränta+2,0%	1.057	1.074	1.088	1.106	1.120	1.139	1.154	1.173	1.189	1.209	1.228	1.323	1.407
6.Kalkylens Ränta-0,5%	812	829	848	866	885	904	924	943	964	984	1.006	1.113	1.207
7.Kalkylens Ränta-1,0%	763	780	800	818	838	857	878	897	919	939	962	1.071	1.167
8.Kalkylens Ränta-1,5%	714	731	752	770	791	810	832	851	874	894	918	987	1.127

Kalkylens
räntenivå
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16	Ar20
9.Inflations- mål +1,0%	870	887	905	923	941	961	980	999	1.019	1.039	1.061	1.167	1.259
10.Inflations- mål +2,0%	878	896	914	932	951	970	989	1.009	1.029	1.050	1.071	1.178	1.272
11.Inflations- mål +3,0%	887	905	923	941	961	980	999	1.019	1.039	1.061	1.082	1.190	1.284



27. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de som ovan redovisade utgår icke – vare sig av regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

-Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

-Bostadsrättshavaren ska betala kostnad för hushållsel, hemförsäkring, internet, Tv och telefoni.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

Intyg Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön (769641–9295)

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 3 kap 2 § i bostadsrättslagen, har på uppdrag av föreningen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön, organisationsnummer 769641–9295, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av den beräknade anskaffningskostnaden. Föreningen kommer att teckna insatsgaranti och ansöka hos Boverket om att upplåta lägenheter före det att godkänd slutbesiktning erhållits.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas två (2) bostadshus med 22 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § i BRL anses uppfylla.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer väl överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas med beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknadssituation. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen,

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Frösund på Frösön, daterad 2024-03-18

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stationsvakten, daterade 2023-09-21

Registreringsbevis Alprin Bagaren 3 AB, 559312–1303, daterad 2024-03-08

Registreringsbevis Alprin Holding AB, 559002–0805, daterad 2024-03-08

Fastighetsdata Östersund Bagaren 3, daterad 2024-02-24

Fastighetskarta, odaterad

Förbindelse avseende förvärv av osålda lägenheter, daterad 2024-03-08

Överenskommelse om slutlig anskaffningskostnad, daterad 2024-03-08

Skrivelse rörande insatsgaranti, daterad 2024-03-08

Entreprenadkontrakt, daterat 2022-10-06

Försäkran om överföring av garantier till bostadsrättsföreningen, daterad 2024-03-08

Bygglovshandlingar, daterade 2022-03-11

Bygglov Bagaren 3, daterat 2022-05-30

Delstartbesked Bagaren 3, hus 15 och miljöhus, daterat 2023-07-03

Startbesked Bagaren 3, hus 12, daterat 2024-03-20

Finansieringsoffert Handelsbanken Östersund, daterad 2024-02-20

Försäkringsoffert Trygg Hansa, daterad 2024-02-07

Förvaltningsoffert Härjedalen Ekonomi AB, daterad 2024-02-08

Beräkning taxeringsvärde, daterad 2024-01-31

Ängelholm 2024 (digitalt signerad)

Nykvarn 2024 (digitalt signerad)

Bengt Jansson

Anders Uby

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

Verifikat

Transaktion 09222115557513754355

Dokument

Ek plan Frösund på Frösön med intyg, vers 2
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-03-26 09:23:26 CET (+0100) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2024-03-26 09:51:05 CET (+0100)

Signerare

Anders Uby (AU)
Anders Uby
anders.uby@efin.se
+46722531466
Signerade 2024-03-26 09:51:05 CET (+0100)

Gustav Alpe (GA)
Gustav@alprin.se
Signerade 2024-03-26 09:24:59 CET (+0100)

Magnus Florin (MF)
magnus@alprin.se
Signerade 2024-03-26 09:25:48 CET (+0100)

Inga-Lill Florin (IF)
Ingalill_52@outlook.com
Signerade 2024-03-26 09:28:03 CET (+0100)

Bengt Jansson (BJ)
bengt@ampellen.se
Signerade 2024-03-26 09:41:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

