

EKONOMISKPLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Chalet Kåvan, ORG.NR 769639-7962

JÄMTLANDS LÄN, HÄRJEDALENS KOMMUN

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i BRF Chalet Kåvan under andra kvartalet 2022.



Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHET	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSS	6
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Chalet Kåvan (769639-7962) som registrerades 2021-04-13 med säte i Härjedalens, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken 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 är lagfaren ägare till fastigheterna Härjedalen funäsdalen 23:58 och 23:66, och som har fastigheterna, byggnaderna därpå (samt de aktiebolag som tidigare ägde fastigheterna) som sin enda tillgång.

Föreningens förvärv av fastigheterna har skett genom att föreningen har förvärvat två aktiebolag vars enda tillgång var fastigheterna. Föreningen förvärvade därefter fastigheterna av bolaget, och bolaget planeras att avvecklas därefter. Säljaren står för kostnaderna för avvecklingen. Föreningen övertar genom förvärvet en framtida skatteskuldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheterna, beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris.

Den latent skatteskulden beräknas till ca 5,8 msek givet dagens aktuella bolagsskatt. Skatteskulden blir aktuell först om föreningen avyttrar sin fastighet.

Den ekonomiska prognosen blir aktuell som jämförelse mot faktiskt ekonomiskt utfall under det första hela räkenskapsåret efter att byggnationerna är avslutade och slutbesiktigade.

För att kunna upplåta bostadsrätter har styrelsen i föreningen upprättat denna ekonomiska plan, i enlighet med Bostadsrättslag (1991:614) kap 3 § 2. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, baserat på de uppgifter som uppskattningar som styrelsen gör denna dag. Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses marknadsmässiga. Innan föreningen påbörjade byggnationen på fastigheten fanns ingen byggnation därpå.

Föreningen planerar att ta emot förskott efter att den ekonomiskaplanen registrerats hos Bolagsverket.

Styrelsen har ingått avtal med totalentreprenad enligt ABT06 med Protorp Fastighetsutveckling AB, org.nr 559311-6147, om att till fastpris (utan index) genomföra föreningens byggnation. Upplåtelse och inflytt av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande plan; etapp 1 med start vecka 38 2022, etapp 2 vecka 39 2022, etapp 3 vecka 51 2022, etapp 4 vecka 3 2023 och etapp 5 vecka 4 2023.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningen är en äkta förening och består av 20 lägenheter upplåtna som bostadsrätt i sex byggnader.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Funäsdalen 23:58 och 23:66
Adress	Kåvanvägen 4 C, 840 95 Funäsdalen
Upplåtelseform mark	Äganderätt/lagfart
Tomtareal	2 083 kvm
Startbesked	2021-11-16 och 2022-06-03
Beviljat bygglov	2021-07-29 och 2022-11-11
Detaljplan	KÅVANS FJÄLLBY,SÖDRA DELEN,FUNÄSDALEN 7:6,28:8 M FL
Samfällighet	HÄRJEDALEN FUNÄSDALEN GA:166
Servitut	Fastigheterna belastas ej och har förmån av servitut för parkering
Bostadsarea	1 861 kvm uppmätt på ritning
Biarea	ca 278 kvm uppmätt på ritning
Övrig yta	Ca 126 kvm uppmätt på ritning
Lägenheter	Tjugo (20) stycken
Byggnader	Sex stycken
Byggnadsutformning	Fritidshus
Parkering	Minst en dedikerad parkering per lägenhet med laddstolpe
Typkod	320
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Nuvarande taxeringsvärde	1 941 000 kr

Tekniska anordningar

Gemensam vattenmätning placeras så nära förbindelspunkt mot allmänna ledningar som möjligt. Ventilation är specifik för respektive hus och består av mekaniskfrånluft ventilation. Centralt el-abonnemang med undermätning för respektive lägenhet som debiteras efter förbrukning. För vatten och avlopp utgår en fast avgift.

Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump.

Gemensamhetsanläggning svarar för sophantering på tillgängligt avstånd för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Varje lägenhet förses med kablage för eget nätverk inom lägenheten.

Gemensamma anordningar, tomtmark och parkeringsytor

Parkeringsytor finns för respektive bostadsrätt, enligt separat parkeringsschema.

Samfällighetsföreningar

Fastigheterna kommer ingå i en samfällighetsförening (som hanterar skötsel av vägar, parkering, natur underhåll och längdskidspår och liknande aktivitet).

Servitut

Samtliga fastigheter är förmånstagare avseende parkering, vatten och avloppsservitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Betong / Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Innertak	Trä
Fönster	Tre-glas fönster trä/aluminium
Dörrar	Trä, glas
Ventilation	Mekaniskfrånluft
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Tvättstuga	Egen i huset
Våningar	Townhouse en våning med souterräng, Chalet två våningar med souterräng
Uteplats/terrass	

Kortfattad rumsbeskrivning

Klinkergolv i hall samt våtrum. I övrigt trägolv. Väggar är målade. Väggar i badrum är kaklade.

Köket är utrustat med kyl/frys, spis/ugn och diskmaskin. Badrummen är utrustade med dusch, wc och tvättställ.

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-års perioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av takrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadtiden och därefter övertar föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknat.

Taxeringsvärde

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Taxeringsvärde är för närvarande inte känt, men har m h a Skatteverkets e-tjänst beräknats till 33 417 000 kr (varav byggnadsvärde 27 662 000 kr och mark 5 755 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde	2361005
Boyta (kvm)	1 861
Årshyra per kvm och år i värdeområdet (kr)	446

Ekonomisk förvaltare

Föreningen administreras av AC Advisory

Finansiering

Föreningen avser att finansieras av Swedbank.

Övrigt

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifterna och kostnaderna för vatten, uppvärmning, avfallshantering, hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg, hushållsel, telefon, TV och internet.

Individuella tillvall betalas i förekommande fall av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Beställning och betalning av tillvall sker direkt till entreprenören/leverantören.

Pantbrev i fastigheterna kommer att utgöra säkerhet för de lån som föreningen upptar. Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens kostnader för avskrivning täcks inte av årsavgiftsuttaget.

Ytorna för bostadsrätterna är uppmätta på ritning och byggnadernas totala yta (BOA) uppgår till 1 861 kvm (och därför kan avvikelser mot verkligheten förekomma).

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Förvärvskostnad (KR)

Köpeskilling fastighet och aktier	27 795 056
Byggnation och entreprenad	83 035 477
Summa:	110 830 533

Den totala förvärvskostnaden enligt ovan innefattar samtliga kostnader för föreningen. Förutom anskaffningskostnad för mark och entreprenadsumma inklusive moms så ingår även kostnad för lagfart, föreningsbildande, förskottsgarantiförsäkring, granskning och intyg m.m.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att justeras i motsvarande mån.

Finansieringsplan (KR)

Medlemsinsatser	95 750 000
Banklån	15 080 533
Summa finansiering	110 830 533

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränta år 1	Amortering år 1	Summa år 1
1	7 540 266	3 mån	3,40%	256 369	94 254	1,25% 350 623
2	3 770 133	1 år	3,40%	128 185	47 127	1,25% 175 312
3	3 770 133	5 år	3,40%	128 185	47 127	1,25% 175 312
	15 080 533			512 738	188 508	701 246

Villkoren för lånen är baserade på offert från Swedbank daterad 2022-05-30 dock att räntorna angivna häri är högre än de offererade räntorna för att lämna en buffert för ränteökningar under tidsperioden från offerten till tillträde härunder (och därmed fastställande av räntorna). Denna ekonomiskaplan räknar med ett räntemedel på 3,40%.

Föreningen har inte någon startkassa.

4. BERÄKNAD INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr	Kr/kvm tot yta	Kr/kvm BOA
Räntor	512 738	226,36	275,52
Driftskostnader*			
	Kr	Kr/kvm tot yta	Kr/kvm BOA
Fastighetsförsäkring	46 435	20,50	24,95
Drift (snöröjning, väg mm)	28 087	12,40	15,09
Avfalshantering	52 800	23,31	28,37
VA-avgift	148 070	65,37	79,56
Teknisk förvaltning	118 691	52,40	63,78
Administrativ förvaltning	93 775	41,40	50,39
Totalt	487 858	215,38	262,15

Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16 om 172 392 kr (8 619 kr per bostad enligt aktuell beräkningsmodell justerat för inflation).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivning takt är 100 år. Föreningen följer K2.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara 110,8 mkr varav byggnad 83 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K2 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/total kvm/år	BOA
83 035 477	830 355	367	446

Amortering

Amorteringar på lån	Kr
Amortering år 1	188 508

Amortering sker om 1.25% årligen de första 16 åren, därefter ökar den till 2.00% årligen.

Fondavsättning

Fondavsättning	Kr / år
Fondavsättning kr/total kvm	50,00
Fondavsättning kr/BOA kvm	60,86
Fondavsättning år 1	113 255

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan (beräknat som ca 16 % av avskrivningskostnaden) 113 255 kr år 1 för att sedan öka i takt med inflationen.

Sammanställning

Sammanställning	Kr
Kostnader	1 000 596
Amortering	188 508
Fondavsättning	113 255
Totalt	1 302 359
Totala årsavgifter*	1 302 359
Totalt	1 302 359

*Årsavgift total inkluderar utdebitering av vatten/avlopp och renhållning.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,40 %. Enligt bankoffert med 3 månaders bindningstid.

Inflationsantagande: 2,00 %

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

Ränteökning: 0,1 %

*Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader så som uppvärmning och varmvatten.

Därutöver betalas av medlemmen direkt till leverantören: Kabel-tv, hushållsel och bredband/telefoni avfallshantering samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Nyckeltal, kr	Total yta	BOA
BRF Anskaffningskostnad per kvm	48 930	59 554
BRF belåning per kvm år 1	6 658	8 103
Genomsnittlig insats per kvm	42 272	51 451
Driftskostnader per kvm år 1	215,38	262,15
Genomsnittlig årsavg/kvm/år 1	574,97	699,82
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	226,36	275,52
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	215,38	262,15
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	83,22	101,29
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	50,00	60,86
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	524,97	638,96
Belåningsgrad	13,61%	13,61%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till BOA-kvm plus BIA-kvm plus Övrig-kvm, dvs total yta-kvm per bostadsrätt om inte annat anges.

Övriga definitioner

mkr = miljoner kronor

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	15 080 533	14 892 025	14 703 518	14 515 010	14 326 502	14 137 995	13 195 456	12 252 918
Kapitalkostnader								
Räntekost. Föreningslån	512 738	521 221	529 327	537 055	544 407	551 382	580 600	600 393
Amortering	188 508	188 508	188 508	188 508	188 508	188 508	188 508	188 508
Avskrivning	830 355	830 355	830 355	830 355	830 355	830 355	830 355	830 355
Delsumma kap-kost.	1 531 601	1 540 083	1 548 189	1 555 918	1 563 270	1 570 244	1 599 463	1 619 255
Driftskostnader								
Administration	93 775	95 651	97 564	99 515	101 505	103 535	114 311	126 209
Försäkring	46 435	47 363	48 311	49 277	50 262	51 267	56 603	62 495
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
V/A	148 070	151 031	154 052	157 133	160 276	163 481	180 497	199 283
Skötsel	118 691	121 065	123 486	125 956	128 475	131 045	144 684	159 743
Renhållning	52 800	53 856	54 933	56 032	57 152	58 295	64 363	71 062
Övrigt	28 087	28 649	29 222	29 806	30 403	31 011	34 238	37 802
Delsumma driftskostn.	487 858	497 615	507 568	517 719	528 073	538 635	594 696	656 593
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	172 392
Avsättning yttre underhåll	113 255	115 520	117 831	120 187	122 591	125 043	138 057	152 426
Delsumma övriga kostnader	113 255	115 520	117 831	120 187	122 591	125 043	138 057	324 819
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-830 355	-830 355	-830 355	-830 355	-830 355	-830 355	-830 355	-830 355
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	1 302 359	1 322 864	1 343 232	1 363 469	1 383 579	1 403 567	1 501 861	1 770 312
ÅRLIGA INTÄKTER								
Vidarefakturerings	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter bostadsrätt	1 302 359	1 322 864	1 343 232	1 363 469	1 383 579	1 403 567	1 501 861	1 770 312
SUMMA NETTOINTÄKTER	1 302 359	1 322 864	1 343 232	1 363 469	1 383 579	1 403 567	1 501 861	1 770 312
Nettoårsavgift kr/kvm/år	575	584	593	602	611	620	663	782
SUMMA KASSAFLÖDE	0	0	0	0	0	0	0	0

Ekonomisk känslighets analys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på								
nettoavgiften	1 302 359	1 322 864	1 343 232	1 363 469	1 383 579	1 403 567	1 501 861	1 770 312
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 453 164	1 471 784	1 490 268	1 508 619	1 526 844	1 544 947	1 633 816	1 892 841
+2%	1 603 970	1 620 704	1 637 303	1 653 769	1 670 109	1 686 327	1 765 770	2 015 370
-1%	1 151 554	1 173 944	1 196 197	1 218 319	1 240 314	1 262 187	1 369 907	1 647 783
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	1 302 359	1 325 477	1 345 898	1 366 188	1 386 352	1 406 396	1 504 985	1 773 761
+2%	1 302 359	1 330 356	1 350 874	1 371 264	1 391 530	1 411 677	1 510 815	1 780 198
-1%	1 302 359	1 315 720	1 335 946	1 356 037	1 375 998	1 395 834	1 493 324	1 760 886

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgiften är fördelad i förhållande till BOA-kvm plus BIA-kvm plus övrig yta-kvm per bostadsrätt.

Andelstalet är fördelat i förhållande till BOA-kvm plus BIA-kvm plus övrig yta-kvm per bostadsrätt.

Lgh nr	BOA yta	BIA	Övr yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Års.avg grund	Års.avg VA	Års.avg renhåll	Total års.avg	Månadsavgift gr	Årsavg gr/kvm
1	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 890 000	41 441	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
2	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
3	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
4	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
5	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
6	109,00	12,00	0,00	5,3419%	5 090 000	42 066	60 018	7 370	2 640	70 028	5 001	496
7	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 890 000	41 441	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
8	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
9	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
10	101,00	17,00	0,00	5,2095%	4 790 000	40 593	57 131	7 370	2 640	67 141	4 761	484
11	62,00	8,00	0,00	3,0904%	2 990 000	42 714	35 963	7 035	2 640	45 638	2 997	514
12	62,00	8,00	0,00	3,0904%	2 990 000	42 714	35 963	7 035	2 640	45 638	2 997	514
13	62,00	8,00	0,00	3,0904%	2 990 000	42 714	35 963	7 035	2 640	45 638	2 997	514
14	62,00	8,00	0,00	3,0904%	3 090 000	44 143	35 963	7 035	2 640	45 638	2 997	514
15	82,70	26,90	16,00	5,5450%	5 440 000	43 312	60 009	7 370	2 640	70 019	5 001	478
16	115,50	0,00	26,00	6,2470%	6 340 000	44 806	67 672	8 040	2 640	78 352	5 639	478
17	81,50	27,90	16,00	5,5362%	5 390 000	42 982	59 913	7 370	2 640	69 923	4 993	478
18	115,50	0,00	26,00	6,2470%	6 340 000	44 806	67 672	8 040	2 640	78 352	5 639	478
19	83,10	26,30	16,00	5,5362%	5 440 000	43 381	59 913	7 370	2 640	69 923	4 993	478
20	116,70	0,00	26,00	6,2999%	6 340 000	44 429	68 245	8 040	2 640	78 925	5 687	478
1 861	278	126			95 750 000	845 102	1 101 475	148 070	52 800	1 302 345	91 790	

Lägenhetsinnehavaren tecknar själv och står för abonnemang kring tv/bredband/telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhets-el och värme/VA, avfallshantering samt tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Energiförbrukningen för uppvärmning är uppskattad enligt följande tabell (beräknat 2 personer/hushåll vid året runt bruk. Pris per kwh baseras på 1.00 kr, för VA och avfallshantering är avgiften baserad på fast årsavgift från VA-bolag respektive Avfalls-hanteringsbolag):

Kvm totalyta	Kwh/kvm/år	Uppvärmning/el år kr	Va avgift/år	Avfallshantering/år
70	103,5	7 245	7 035	2 640
125,4	156,25	19 594	7 370	2 640
125,6	157,5	19 782	7 370	2 640
118	147,5	17 405	7 370	2 640
121	150	18 150	7 370	2 640
141,5	177,5	25 116	8 040	2 640
142,7	178,75	25 508	8 040	2 640

Fasta abonnemangsavgifter för el kan tillkomma utöver beräknad energi förbrukning.

Den fasta avgiften kan variera beroende på leverantör.

Avgifterna för hemförsäkring och tv/bredband/telefon varierar kraftigt beroende på nyttjandegrad.

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, värme, varmvatten, avfallshantering, telefon, TV och Internet.
- Avgiften för VA och el debiteras föreningen som vidaredebiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavaren hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen ska vidmakthålla föreningens bestånd.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- Angränsande parkering med tillhörande laddstolpe för el-bil på anvisat område
- Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Per Hagman

Kjell Westermark

Ulf Bergman

Jörgen Skoglösa



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Chalet Kåvan med organisationsnummer 769639-7962, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av en preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag inkl. foto från pågående projekt har ett platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § 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 registreringsmyndigheten.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Thomas Åsberg

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

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Chalet Kåvan, org.nr. 769639-7962.

- Ekonomisk plan Brf Chalet Kåvan
- Registreringsbevis, 769639-7962, Bolagsverket 2022-05-30.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2021-04-13.
- Offert slutfinansiering, Swedbank, 2022-05-30.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Protorp Projektutveckling 2 AB och Brf Chalet Kåvan, 2022-01-03.
- Revers från Protorp Projektutveckling 2 AB till Brf Chalet Kåvan, 2022-01-03.
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal mellan Protorp Projektutveckling 2 AB och Brf Chalet Kåvan, 2022-06-12.
- Totalentreprenadkontrakt (ABT 06) mellan Brf Chalet Kåvan och Protorp Fastighetsutveckling AB, 2021-12-02.
- Totalentreprenadkontrakt mellan Protorp Fastighetsutveckling AB och Lennart Björlund Bygg AB (etapp 1), 2021-12-01.
- Totalentreprenadkontrakt mellan Protorp Fastighetsutveckling AB och Lennart Björlund Bygg AB (etapp 2), 2022-01-06.
- Tillägg till Totalentreprenadkontrakt (ABT 06) avseende bekräftelse av entreprenadförsäkring, Protorp Fastighetsutveckling AB, 2022-06-12.
- Försäkringsbrev Lennart Björklund Bygg AB, Länsförsäkringar Stockholm, 2022-06-11.
- Försäkringsbrev – Byggsäkerhet, Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 2022-01-31.
- Utdrag fastighetsregistret Härjedalen Funäsdalen 23:58 & 23:66.
- Bygglöv för nybyggnad av 14 sammanbyggda fritidshus samt komplementbyggnad, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2022-11-11.
- Bygglöv för nybyggnad av tre fritidshus med två bostäder vardera, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2021-07-29.
- Beslut om partiellt startbesked, Funäsdalen 23:66, 2021-11-16.
- Beslut om startbesked, Funäsdalen 23:58, 2022-06-03.
- Bygglövshandling, Millimeter Arkitekter, 2021-09-17.
- Bygglövshandling, Murman Arkitekter, 2021-04-19.
- Beskrivning VA-taxa, Härjedalens kommun, 2019-12-03.
- Fastighetsfoto, 2022-06-13.
- Beräkning a taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst, odaterad.

Verifikat

Transaktion 09222115557472858813

Dokument

220705 Chalet Kåvan ekonomiskplan inkl intyg
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-07-05 16:09:12 CEST (+0200) av Anders Fredinger (AF)
Färdigställt 2022-07-05 22:43:15 CEST (+0200)

Initierare

Anders Fredinger (AF)
AC Advisory KB
anders@acadvisory.se
+46702424541

Signerande parter

Per Hagman (PH) <i>per.hagman@protorp.se</i> <i>Signerade 2022-07-05 16:10:28 CEST (+0200)</i>	Kjell Westermark (KW) <i>kjell.westermark@admit.se</i> <i>Signerade 2022-07-05 16:12:47 CEST (+0200)</i>
Jörgen Skoglösa (JS) <i>jorgen@namdosolvik.se</i> <i>Signerade 2022-07-05 22:03:29 CEST (+0200)</i>	Ulf Bergman (UB) <i>ulf.tbergman@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-07-05 21:03:16 CEST (+0200)</i>
Marcus Gyllenhammar (MG) <i>marcus@gyllenhammarna.com</i> <i>Signerade 2022-07-05 22:13:15 CEST (+0200)</i>	Thomas Åsberg (TÅ) <i>thomas.asberg@brffokus.se</i> <i>Signerade 2022-07-05 22:43:15 CEST (+0200)</i>

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>

