Registrerades av Bolagsverket
2023-10-06 12:02
R522580/23

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAMUNDBERGETS FJÄLLBY I RAMUNDBERGET, ORG.NR 769639-9182

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAMUNDBERGETS FJÄLLBY I RAMUNDBERGET, ORG.NR 769639-9182 1
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA 4
3. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV 6
4. FÖRSÄKRING 6
5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER 6
6. NYCKELTAL 8
7. EKONOMISK PROGNOS 9
8. KÄNSLIGHETSANALYS 9
9. SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER M.M 10
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 11

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget, org.nr: 769639-9182, registrerad 2021-04-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och tomtmark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har införskaffat fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 42:247, 42:248, 42:249 och 42:250 genom köp av samtliga andelar i Lingonriset 22 AB, org.nr: 559375-5258, som tidigare var ägare av fastigheterna. Fastigheterna har därefter tillförts bostadsrättsföreningen.

Byggnaderna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske. Vid en eventuell försäljning av föreningens fastigheter, tex vid föreningens upplösning, kommer det övertagna skattemässiga värdet för fastigheterna att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är 27.372.000 kr.

Som garant för projektet har Reinova Properties AB, org.nr: 556703-2296 i skriftligt avtal med föreningen åtagit sig följande:

Att bostadsrättsföreningen skattemässigt kommer klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag s.k. äkta bostadsrättsförening när vidareupplåtelse av eventuella osålda lägenheter skett.

Att själv eller via koncernbolag förvärva eventuellt osålda lägenheter innan extern bostadsrättsinnehavare tillträder sin lägenhet. Reinova Properties eller dess koncernbolag äger rätt att utan extra kostnad vidareförsälja lägenheter som förvärvats genom garantiåtagandet, via andrahandsupplåtelse.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen föreligger härvid.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter kommer att ske först när föreliggande ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för fastighetsförvärvet är känd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetens beteckning mm

Fastighetsbeteckningar	Härjedalen Funäsdalen 42:247, 42:248, 42:249 & 42:250
Adress	Bastukroken 16A-C,18A-D, 20A-D & 24A-C 840 97 Bruksvallarna
Areal:	42:247, 916 m2 42:248, 950 m2 42:249, 925 m2 42:250, 718 m2
Gemensamhetsanläggning:	Härjedalen Funäsdalen GA:60, GA:61
Planförhållanden	Laga kraftvunnen 2012 Akt nr: 2361-P12/7
Kommun	Härjedalen
Total boarea	1018 m2, uppmätt på ritning
Total biarea	24 m2, uppmätt på ritning
Byggnadsår	2022, 2023
Taxeringsvärde (beräknad)	27.372.000 kr, varav byggnader 24.496.000 kr
Servitut	Fastigheterna saknar servitut

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är kvartal 4, 2023.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grund	Betongplatta
Stomme	Trä, betong
Fasad	Träpanel
Tak	Takstomme av trä beklätt med plåt
Fönster	Energiglas, målad aluminium
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftsvärmepump

Förråd på ca 1,5 kvm ingår till varje bostadsrätt.

Inom föreningen finns även en vallabod med tre extra förrådsutrymmen.

Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning
Föreningen består av totalt fyra fastigheter och är bebyggda med 8 fritidsbostadshus, vilket utgör totalt 14 bostadslägenheter. Lägenheterna är utrustade enligt följande:

Hall:	Tak och väggar av träpanel, klinker på golv, hatthylla med stång, garderober, torkskåp (ej hus G).
Sovrum:	Tak och väggar av träpanel, trägolv.
Sovrum master:	Tak och väggar träpanel, trägolv, garderob.

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

Badrum/tvätt:	Helkaklat, dusch med vikbara duschväggar, wc, handfat med kommod, och spegel. Fast monterade beslag som krokar och toalettpappershållare. Luftvärmepump & tvättmaskin samt torkskåp i hus G.
Bastu:	Golv av klinker, väggar, tak och lavar av träpanel i asp. Elektriskt bastuaggregat.
WC:	Klinker på golv, träpanel på vägg, wc, handfat med kommod & spegel med belysning. Fast monterade beslag som krokar och toalettpappershållare.
Kök/vardagsrum:	Väggar och tak av träpanel, trägolv och köksstommar från Ballingslöv. Utrustad med spishäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin och spisfläkt.

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

3. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV

Köpeskilling andelar i Lingonriset 22 AB	45.833.420
Köpeskilling fastigheter	27.372.000
Lagfart	410.580
Summa slutlig anskaffningskostnad	**73.616.000**
Kassa/likviditetsreserv	25.000
Att finansiera	**73.641.000**

Ovanstående kostnad är den slutgiltiga för anskaffandet av föreningens fastigheter (jfr 4 kap 2§ bostadsrättslagen).

Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev i fastigheterna. I föreningen finns pantbrev om minst 8.336.000 kr som krävs som säkerhet för föreningens lån.

4. FÖRSÄKRING

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring inkluderande ansvarsförsäkring för styrelsen. Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med sk bostadsrättstillägg.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	8.336.000
Insats	41.000.000
Upplåtelseavgift	24.280.000
Summa:	73.616.000

Kapitalkostnader föreningens lån	Skuld	Ränta	Räntekost	Amortering	Summa
Bottenlån	8.336.000	3,90 %	325.104	41.680	366.784
Summa:					366.784

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringstid om 100 år. Amorteringen beräknas till 0,5% de första 10 åren och resterande belopp fördelas på återstående tid.

Avskrivningar på föreningens byggnader uppgår enligt plan till 640.459 kr. Kalkylerad avskrivning uppgår till 1% av kalkylerat byggnadsvärde (64.045.920).

Föreningen har erhållit en räntegaranti från Reinova Properties fram till och med 2026-12-31 för att säkerställa den avtalade kalkylräntan. Räntekostnaden är beräknad med en antagen kalkylränta om 3,90%.

Viktigt att notera att när garantin löper ut, kan marknadens förutsättningar vara annorlunda. Det kan innebära möjligheter till såväl ökade som minskade kostnader för föreningen beroende på de ekonomiska förhållandena vid den tidpunkten.

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Resultatbudget ÅR 1	Likviditetsbudget ÅR 1
Kapitalkostnader:		
Räntor	325.104	325.104
Amortering		41.680
Avskrivning	640.459	
Fond för yttre underhåll*	41.680	
Driftskostnader:		
Uppvärmning (bekostas av lägenhetsinnehavare)		
Samfällighetsavgift väg, vatten	28.000	28.000
Avfall	41.324	41.324
Avlopp	37.912	37.912
Fastighetsskötsel, administration, arvode revisor	25.000	25.000
Försäkring	24.929	24.929
Övrigt	10.000	10.000
Summa kronor totalt:	1.174.408	533.949

*Schablonavsättning 40,94 kr per m2 boarea till dess att underhållsplan upprättats vilket beräknas ske senast 2025.

Samfällighetsavgifterna för 2023 är 2.000 kr/lägenhet för vägar och vatten (GA:60) och 2.708 kr/lägenhet för avlopp (GA:61)

Avfallsavgiften till Vatten- och Miljöresurs för 2023 är 433 kr i grundavgift per fastighet, 303 kr i grundavgift per bostadsenhet samt 2.525 kr per lägenhet i avgift för gemensamt upphämtningsställe.

Bostadsrättsföreningen förutsätter att en stor del av fastighetsskötseln och administrationen utförs av medlemmarna själva.

Ingen fastighetsavgift utgår förrän år 16 enligt nuvarande regler.

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastigheter om c:a 1% av byggnadernas bokförda anskaffningsvärde i föreningens årsredovisningar. Detta påverkar föreningens resultat men ej dess likviditet.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter lägenheternas andelstal.

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	529.488
Förrådsuthyrning	4.500
Summa kronor totalt	533.988

Utöver medlemmarnas årsavgifter har föreningen tre extra förrådsutrymmen som hyrs till föreningens medlemmar uppgående till 1.500 kr/st/år.

6. NYCKELTAL

BOSTADSAREA	
Anskaffningskostnad	72 314 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	64 126 kr/kvm
Belåning	8 189 kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1	520 kr/kvm
Driftskostnader förening år 1	164 kr/kvm
Driftskostnader bostadsrättsinnehavare värme, hushållsel	200 kr/kvm
Driftkostnader hemförsäkring bostadsrätt	24 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond år 1	41 kr/kvm
Avskrivning	629 kr/kvm

TOTALAREA	
Anskaffningskostnad	70 649 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	62 649 kr/kvm
Belåning	8 000kr/kvm
Årsavgift bostäder år 1	508 kr/kvm
Driftskostnader förening år 1	160 kr/kvm
Driftkostnader hemförsäkring bostadsrätt	23 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond år 1	40 kr/kvm
Avskrivning	615 kr/kvm

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

7. EKONOMISK PROGNOS

FÖRENINGENS KOSTNADER, UTGIFTER & INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 OCH ÅR 16

Kassaflödespåverkande Kostnader	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Ränta	325 104	323 478	321 853	320 227	318 602	316 976	308 849	291 691
Amortering	41 680	41 680	41 680	41 680	41 680	41 680	87 991	87 991
Driftskostnad	167 165	170 508	173 918	177 397	180 945	184 564	203 773	224 982
Fastighetsavgift								178 487
Kassaflödespåverkande Intäkter								
Årsavgift BRF	529 488	540 078	550 879	561 897	573 135	584 598	670 128	852 094
Årsavgift/m2	520	531	541	552	563	574	658	837
Årsavgift förråd	4 500	4 590	4 682	4 775	4 871	4 968	5 485	6056
Kassaflöde	39	9 001	18 110	27 368	36 779	46 346	75 000	75 000
Likviditetsreserv	25 000							
Kassa ackumulerad	25 039	34 040	52 150	79 518	116 297	162 643	509 673	884 673
Ej kassaflödespåverkande kostnader								
Avskrivning	640 459	640 459	640 459	640 459	640 459	640 459	640 459	640 459
Yttre reparationsfond*	41 680	42 514	43 364	44 231	45 116	46 018	50 808	56 096
Föreningslån (vid årets slut)	8 294 320	8 252 640	8 210 960	8 169 280	8 127 600	8 085 920	7 831 209	7 391 253

Ränteantagande: 3,90%
Inflationsantagande*: 2%

*Avsättning till yttre reparationsfond är en endast bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital.
*Inflationsantagandet utgår från Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

8. KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios
Årsavgift (kr/m2) i olika räntelägen

ÅR	1% lägre	nuvarande	1% högre	2% högre
1	438	520	602	684
2	447	531	614	698
3	456	541	626	711
4	465	552	639	726
5	474	563	652	736
6	484	574	658	738
11	534	658	712	789
16	690	837	910	959

Inflationsscenarios
Årsavgift (kr/m2) vid olika inflation

ÅR	1% lägre	nuvarande	1% högre	2% högre
1	520	520	520	520
2	525	531	536	541
3	531	541	552	563
4	536	552	568	585
5	541	563	573	590
6	547	574	587	596
11	575	658	654	675
16	757	837	876	949

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

9. SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER, INSATSER M.M

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

LGH	BOA (m2)	BIA (m2)	Antal rum	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats & Upplåtelse-avgift (kr)	Totalt (kr/m2)	Års-avgift (kr/år)	Månads-avgift (kr/mån)	Års-avgift (kr/m2)
A	87		4	7,9874	3.274.829	2.125.171	5.400.000	62.069	42.288	3.524	486
B1	88		4	8,0546	3.302.372	2.072.628	5.375.000	61.080	42.660	3.555	485
B2	88		4	8,0546	3.302.372	2.072.628	5.375.000	61.080	42.660	3.555	485
C1	65		3	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
C2	65		3	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
D1	65		4	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
D2	65		3	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
E1	65		4	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
E2	65		4	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
F1	65		4	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
F2	65		4	6,5095	2.668.879	1.426.121	4.095.000	63.000	34.464	2.872	530
G	71	24	4	8,5248	3.495.174	2.794.826	6.290.000	88.592	45.144	3.762	636
H1	82		4	7,6515	3.137.113	1.902.887	5.040.000	61.463	40.512	3.376	494
H2	82		4	7,6515	3.137.113	1.902.887	5.040.000	61.463	40.512	3.376	494
	1.018	24		100	41.000.000	24.280.000	65.280.000		529.488	44.124	

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Kostnader för hushållsel och uppvärmning ingår ej i årsavgiften utan bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare. Kostnaderna för detta har beräknats till 120 kr/kvm för uppvärmning respektive 80 kr/kvm.

Beräknad kostnad för bostadsrättsinnehavares försäkring inklusive bostadsrättstillägg uppgår till 12,50 kr/kvm.

Viss skötsel av föreningens mark för snöröjning ingår i samfällighetsavgiften dock skall bostadsrättsinnehavare snöröja gångvägar. Gräsklippning antas ej behövas och förutom samfällighetsavgiften har inga kostnader budgeterats för detta.

I försäkringskostnaden ingår styrelseansvar.

Föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt K2, vilket innebär att en byggnad skall skrivas av med en procentsats som speglar dess bedömda livslängd.

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, vatten och avlopp, elektrisk kraft, och renhållning mm.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

Andreas Reinholdsson Mattias Reiser Mikael Reiser

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget*, organisationsnummer 769639-9182, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

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 bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2023, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2023 (digitalt signerad)

_____	_____
Anders Uby	Bengt Jansson

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Avfallstaxa, Härjedalens kommun, 2022-04-01
Avtal om köp av alla aktier i Lingonriset 22 AB, 2023-07-29
Avtal slutlig kostnad, Reinova Properties AB, 2023-09-18
Bankoffert, Handelsbanken, 2023-09-29
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2021-09-01, 2021-10-18 och 2021-10-19
Debiteringsunderlag, Kvarnbäckens samfällighetsförening, 2023
Detaljplan Funäsdalen 42:9 m fl, 2012-01-19
Ekonomisk plan
Entreprenadkontrakt, Trångsvikens bygg AB, 2021-12-06
Offert ekonomisk förvaltning, M&H Associates AB, 2023-09-22
Registreringsbevis, Brf Ramundbergets Fjällby i Ramundberget, 2023-09-14
Registreringsbevis Lingonriset 17 AB, 2023-09-20
Registreringsbevis Lingonriset 22 AB, 2023-09-20
Registreringsbevis Reinova Properties AB, 2023-09-14
Ritningar och situationsplan
Räntegaranti, Reinova Properties, 2023-09-29
Slutbesked, Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2022-11-16 och 2023-02-03
Stadgar registrerade 2023-03-16
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Funäsdalen 42:247, 2:248, 2:249 och 2:250, 2023-09-07
Åtagande osålda lägenheter, Reinova Properties AB och Lingonriset 17 AB, 2023-09-18
Överlåtelse garantier entreprenad, Trångsvikens Bygg AB, 2023-09-21

Addo Sign ID-nummer : 8212e5fd-025c-4b93-908c-0880fa5db23f

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

Undertecknare

Andreas Oskar Reinholdsson
TapV2VALJ5E0qSjQWYTY4g *2023-09-29 14:52:24Z*

MIKAEL REISER
31+bpq4/TRi94eNqistVow *2023-09-29 14:54:07Z*

Lars Mattias Reiser
Axv6/3NvecDkYxAbQRaofg *2023-09-29 14:55:39Z*

Anders Olof Uby
Soku2/Eqx9G9hWJDEdkrPA *2023-09-29 14:58:32Z*

BENGT JANSSON
RFln7pqpljjf/FfCMJx3A *2023-09-29 16:30:32Z*

Dokument i försändelsen

Ekplan Ramundberget 2023-09-29 & Intyg.pdf *Detta dokument*

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.