

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKIDSKYTTEN I ÖSTERSUND (Org. nr 769632-0048)

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Skidskytten i Östersund

.....
Toni Lahdo

.....
Sam Lindstedt

.....
Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skidskytten i Östersund som har sitt säte i Östersunds kommun, Jämtlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-04-01, namnändrat 2019-10-22 (org. nr 769632-0048) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under augusti månad 2020 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 54 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under 3:e kvartalet 2022 och avslutas under 3:e kvartalet 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Fältjägaren 7 AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Östersund Tallåsen 2
Fastighetens areal, ca:	4 600 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 501 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	5 434 m ²
Antal lägenheter:	54 st.
Antal parkeringsplatser	40 st. (varav 2 HKP)
Byggnadernas antal och utformning:	2 flerbostadshus med 4 trappuppgångar
Bygglov erhöles	2019-08-28.

Byggnaderna ligger så att ändamålsenligt samverkan uppnås.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägna i källarplan centralt i byggnaderna som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i varje källarplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Cykelbod, vallabod och sophertering i kassuner/markcontainer finns på gården.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom fastigheten, 38 st. parkeringsplatser samt 2 st. HKP.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut för elledning.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning av tappvarmvatten efter förbrukning sker för varje lägenhet.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play. Tjänster utöver grundutbud svarar bostadsrättshavaren för.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Mark	Grundläggning med platta på mark.
Husunderbyggnad	Platta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs platsgjutna eller som element av betong. Stombjälklaget utförs med håldäcksbjälklag samt massivplattor av betong.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad skivfasad och fasadsten. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs inbrottskyddade enligt SS-EN-1627. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar vid ytterväggar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i källarplan. Fläktrum i källarplan. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källarplan. Cykelförråd i komplementbyggnad samt i källarplan. Sophantering i kassuner/markcontainer finns på gården.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Entré/Passage	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Färdigbehandlad
	Vägg	Målad, S0500-N
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Färdigbehandlad
	Vägg	Målad, S0500-N
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Färdigbehandlad
	Vägg	Målad, S0500-N vitt, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
WC/D	Golv	Klinker
	Sockel	Lika vägg
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok och toappershållare.
Sovrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Färdigbehandlad
	Vägg	Målad, S0500-N
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Allmänna utrymmen	Golv	Klinker/Granitkeramik
Entré	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	28 054 558 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	120 668 942 kr
Summa kostnader	148 723 500 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	85 600 000 kr
varav bostäder	75 000 000 kr
varav mark	10 600 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,40%
Beräknad amortering år 1-5	0,70%
Beräknad amortering från år 6-16	1,00%
Beräknad avskrivning	1 005 575 kr

Finansiering

Lån	47 263 500 kr
Insatser	77 022 000 kr
Upplåtelseavgifter	24 438 000 kr

Summa finansiering 148 723 500 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	15 754 500	Rörligt	1,17%	110 282	184 438	294 719	0,80%
Lån 2	15 754 500	3 år	2,77%	110 282	435 738	546 019	1,89%
Lån 3	15 754 500	5 år	3,26%	110 282	514 132	624 414	2,23%
Summa lån	47 263 500		2,40%	330 845	1 134 308	1 465 153	1,64%

Genomsnittsränta 1,64 % och amortering 0,7 % enligt offert daterad den 2022-02-08.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,40%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,40 % och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 134 308 kr
Amortering	330 845 kr

Summa kapitalkostnader 1 465 153 kr

D Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	142 000
Elförbrukning	85 000
Uppvärmning	217 000
Fastighetsskötsel ink. teknisk förvaltning och städning	140 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	2 000
Snöröjning	50 000
Sophämtning	68 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	45 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Fastighetsförsäkringar	30 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	40 000

Summa driftskostnader **889 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	288 833 kr
Triple play	109 512 kr
Tappvarmvatten inklusive moms	71 333 kr

Summa kostnader år 1 **2 823 830 kr**

D Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 328 174 kr
Årsavgifter hushållsel inkl. moms	288 833 kr
Årsavgifter triple play	109 512 kr
Årsavgifter tappvarmvatten inkl. moms	71 333 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	172 800 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **2 970 651 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **146 821 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 40 kr/BOA	140 040 kr
-------------------------------------	------------

E NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	27 369 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift (BOA)	28 980 kr/kvm
Belåning (BOA)	13 500 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	32 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel, tappvarmvatten och triple play (BOA)	134 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play (BOA)	254 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play (BOA)	388 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play (BOA)	799 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel, tappvarmvatten och triple play (BOA)	665 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	327 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	135 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende tappvarmvatten och hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvud data såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	B ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift el ²⁾	Prel. Månadsavgift el	Prel. Årsavgift tappvarmvatten ³⁾	Prel. Månadsavgift tappvarmvatten	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
A-1001	3 rok	B	83	2,24206	249 000	1 826 000	2 075 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
A-1002	2 rok	B	54	1,60714	157 000	1 188 000	1 345 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
A-1003	2 rok	B	57	1,66667	121 000	1 254 000	1 375 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
A-1101	3 rok	2 B	83	2,24206	524 000	1 826 000	2 350 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
A-1102	2 rok	B	54	1,60714	407 000	1 188 000	1 595 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
A-1103	2 rok	2 B	57	1,66667	321 000	1 254 000	1 575 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
A-1201	3 rok	2 B	83	2,24206	824 000	1 826 000	2 650 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
A-1202	2 rok	B	54	1,60714	562 000	1 188 000	1 750 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
A-1203	2 rok	2 B	57	1,66667	496 000	1 254 000	1 750 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
A-1301	3 rok	2 B	83	2,24206	969 000	1 826 000	2 795 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
A-1302	2 rok	B	54	1,60714	707 000	1 188 000	1 895 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
A-1303	2 rok	2B	57	1,66667	646 000	1 254 000	1 900 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
B-1001	3 rok	B	71	2,00397	133 000	1 562 000	1 695 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
B-1002	2 rok	B	54	1,60714	107 000	1 188 000	1 295 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
B-1003	3 rok	B	70	1,98413	110 000	1 540 000	1 650 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
B-1101	3 rok	2 B	71	2,00397	333 000	1 562 000	1 895 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
B-1102	2 rok	B	54	1,60714	307 000	1 188 000	1 495 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
B-1103	3 rok	2 B	70	1,98413	355 000	1 540 000	1 895 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
B-1201	3 rok	2 B	71	2,00397	533 000	1 562 000	2 095 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
B-1202	2 rok	B	54	1,60714	407 000	1 188 000	1 595 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
B-1203	3 rok	2 B	70	1,98413	455 000	1 540 000	1 995 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
B-1301	3 rok	2 B	71	2,00397	708 000	1 562 000	2 270 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
B-1302	2 rok	B	54	1,60714	562 000	1 188 000	1 750 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
B-1303	3 rok	2 B	70	1,98413	555 000	1 540 000	2 095 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1001	3 rok	B	70	1,98413	110 000	1 540 000	1 650 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1002	2 rok	B	54	1,60714	62 000	1 188 000	1 250 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
C-1003	3 rok	B	71	2,00397	233 000	1 562 000	1 795 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
C-1101	3 rok	2 B	70	1,98413	260 000	1 540 000	1 800 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1102	2 rok	B	54	1,60714	187 000	1 188 000	1 375 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
C-1103	3 rok	2 B	71	2,00397	388 000	1 562 000	1 950 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
C-1201	3 rok	2 B	70	1,98413	360 000	1 540 000	1 900 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1202	2 rok	B	54	1,60714	307 000	1 188 000	1 495 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
C-1203	3 rok	2 B	71	2,00397	533 000	1 562 000	2 095 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
C-1301	3 rok	2 B	70	1,98413	455 000	1 540 000	1 995 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1302	2 rok	B	54	1,60714	507 000	1 188 000	1 695 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	B ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift el ²⁾	Prel. Månadsavgift el	Prel. Årsavgift tappvarmvatten ³⁾	Prel. Månadsavgift tappvarmvatten	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån	
C-1303	3	rok	2 B	71	2,00397	633 000	1 562 000	2 195 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
C-1401	3	rok	2 B	70	1,98413	755 000	1 540 000	2 295 000	46 194	3 850	5 775	481	1 426	119	2 028	169	55 423	937 769
C-1402	2	rok	B	54	1,60714	807 000	1 188 000	1 995 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
C-1403	3	rok	2 B	71	2,00397	933 000	1 562 000	2 495 000	46 656	3 888	5 858	488	1 447	121	2 028	169	55 988	947 146
D-1001	2	rok	B	57	1,66667	21 000	1 254 000	1 275 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
D-1002	2	rok	B	54	1,60714	62 000	1 188 000	1 250 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
D-1003	3	rok	B	83	2,24206	149 000	1 826 000	1 975 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
D-1101	2	rok	2 B	57	1,66667	221 000	1 254 000	1 475 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
D-1102	2	rok	B	54	1,60714	262 000	1 188 000	1 450 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
D-1103	3	rok	2 B	83	2,24206	374 000	1 826 000	2 200 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
D-1201	2	rok	2 B	57	1,66667	446 000	1 254 000	1 700 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
D-1202	2	rok	B	54	1,60714	462 000	1 188 000	1 650 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
D-1203	3	rok	2 B	83	2,24206	624 000	1 826 000	2 450 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
D-1301	2	rok	2 B	57	1,66667	541 000	1 254 000	1 795 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
D-1302	2	rok	B	54	1,60714	507 000	1 188 000	1 695 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
D1303	3	rok	2 B	83	2,24206	769 000	1 826 000	2 595 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
D-1401	2	rok	2 B	57	1,66667	846 000	1 254 000	2 100 000	38 803	3 234	4 703	392	1 161	97	2 028	169	46 695	787 727
D-1402	2	rok	B	54	1,60714	907 000	1 188 000	2 095 000	37 417	3 118	4 455	371	1 100	92	2 028	169	45 000	759 591
D-1403	3	rok	2 B	83	2,24206	1 169 000	1 826 000	2 995 000	52 199	4 350	6 848	571	1 691	141	2 028	169	62 766	1 059 676
				3501	99,99999	24 438 000	77 022 000	101 460 000	2 328 174		288 833		71 333		109 512		2 797 851	
Diff.					0,00001													
					100,00000													

Årsavgift bostadslägenheter	2 328 174 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	288 833 kr
Årsavgifter triple play	109 512 kr
Årsavgifter tappvarmvatten	71 333 kr
Intäkter parkeringsplatser totalt 38 platser ⁴⁾ 400 kr/mån/st 36 st.	172 800 kr
Summa intäkter	2 328 174 kr

1) B = Balkong och 2 B = två balkonger, förråd till alla lägenheter med bostadsrätt.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,50 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Preliminär varmvattenförbrukning är beräknad som 25 kWh/m², År, Atemp och 0,815 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

4) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om ca 5%.

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande	2,40%
Amortering år 1-5	0,70%
Amortering från år 6-16	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 328	2 375	2 422	2 471	2 520	2 570	2 838	3 133
Årsavgifter hushållsel		289	295	301	307	313	319	352	389
Årsavgifter triple play		110	112	114	116	119	121	133	147
Årsavgifter tappvarmvatten		71	73	74	76	77	79	87	96
Intäkter parkeringsplatser		173	176	180	183	187	191	211	233
Summa intäkter		2 971	3 030	3 091	3 152	3 216	3 280	3 621	3 998
Drift/underhållskostnader		-889	-907	-925	-943	-962	-982	-1 084	-1 196
Hushållsel		-289	-295	-301	-307	-313	-319	-352	-389
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-119
Triple play		-110	-112	-114	-116	-119	-121	-133	-147
Tappvarmvatten		-71	-73	-74	-76	-77	-79	-87	-96
Fastighetsavgift bostäder									
Summa kostnader		-1 359	-1 386	-1 414	-1 442	-1 471	-1 500	-1 656	-1 948
DRIFTSNETTO		1 612	1 644	1 677	1 711	1 745	1 780	1 965	2 050
Räntekostnader		-1 134	-1 126	-1 118	-1 111	-1 103	-1 095	-1 038	-981
Amortering		-331	-331	-331	-331	-331	-473	-473	-473
Fond för yttre underhåll		-140	-143	-146	-149	-152	-155	-171	-188
KASSAFLÖDE		7	44	82	121	160	58	284	408
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		7	51	133	254	414	471	1 432	3 454
Amortering		331	331	331	331	331	473	473	473
Fond för yttre underhåll		140	143	146	149	152	155	171	188
Avskrivning linjär/rak		-1 006	-1 006	-1 006	-1 006	-1 006	-1 006	-1 006	-1 006
RESULTAT		-528	-488	-447	-405	-363	-320	-78	63
ACKUMULERAT RESULTAT		-528	-1 016	-1 463	-1 868	-2 231	-2 552	-3 435	-3 172
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		85 600	87 312	89 058	90 839	92 656	94 509	104 346	115 206

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,40%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		799	815	831	848	865	882	974	1076
ökning av antagen räntenivå med	1%	934	949	965	980	996	1 013	1 098	1 193
Ändring av årsavgift		16,9%	16,4%	16,0%	15,6%	15,2%	14,8%	12,7%	11,0%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	799	819	840	862	883	906	1 028	1 172
Ändring av årsavgift		0,00%	0,53%	1,06%	1,59%	2,13%	2,68%	5,49%	8,94%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skidskytten i Östersund, org. nr:769632-0048

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för Brf Skidskytten i Östersund

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2021-02-27
Registreringsbevis		2021-05-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagorna: huvudtidplan, teknisk beskrivning bygg, rambeskrivning VS, el och VE, typrumsbeskrivning samt situations- och planritningar		2020-06-18
Tillägg till totalentreprenadkontrakt 2020-06-18		2022-03-01
Köpekontrakt för marken		2020-06-18
Kreditoffert		2022-02-08
Beräkning avskrivning		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2022-02-08
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2019-08-28
Bekräftelse antal p-platser, ritning M-30-1-01	2021-03-24 rev.	2021-06-28
Information från kontrollansvarig		2022-02-17
Försäljningsläget		2022-02-22
Fullgörandeförsäkring		2020-07-10



Verifikat

Transaktion 09222115557464314549

Dokument

Brf Skidskytten i Östersund Ekonomisk plan
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-03-04 09:17:46 CET (+0100) av Peab (P)
Färdigställt 2022-03-07 09:37:00 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Åsa Lennmor (ÅL)
Asa.Lennmor@fylgia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
LENNMOR"
Signerade 2022-03-05 09:56:57 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW)
mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-ANN WIDÉN"
Signerade 2022-03-07 09:37:00 CET (+0100)

Torbjörn Åkerfeldt (TÅ)
akertor@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN ÅKERFELDT"
Signerade 2022-03-05 08:25:39 CET (+0100)

Toni Lahdo (TL)
toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni
Lahdo"
Signerade 2022-03-04 10:08:04 CET (+0100)

Sam Lindstedt (SL)
sam.lindstedt@telia.com



Verifikat

Transaktion 09222115557464314549



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Lindstedt"

Signerade 2022-03-04 12:03:56 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>

