

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STJÄRNLIFTEN.
Härjedalen kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stjärnfliten, Härjedalen kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2008-07-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

Första inflyttning planeras till 10 februari 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de totala slutgiltiga anskaffningskostnaderna för fastigheten.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Funäsdalen 42:179 i Härjedalen av Mikael Alerydh Bygg AB.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i december 2008 - januari 2009.

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

B.BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning :	Funäsdalen 42:179, Härjedalen kommun
Sammanlagd tomtareal:	1.839 m ²
BOA Lägenhetsyta:	636 m ²

Sex parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt fyra gästplatser enligt situationsplan. Uteplatser om 10 kvm till varje lägenhet
Tomten sköts gemensamt av föreningens medlemmar.

På fastigheten finns tre parhus i kedjehusform. Varje lägenhet är i två våningar i souterräng med loftvåning ovanpå. Alla sex lägenheterna är likadana

Byggnaderna grundläggs på platta på mark. Souterrängvåningens väggar är uppförd i Leca och övervåning i trä. Mellanbjälklag är utfört i betong och vindsbjälklag i trä. Träfasad och yttertak av betongtakpannor. Samtliga fönster är treglasfönster med båge och karm i trä som är klädda med röd aluminium på utsidan. Vattenburen golvvärme i samtliga rum i souterrängvåning och övervåning. Loftvåningen uppvärms med direktverkande el genom oljefyllda elradiatorer i sovrummen och elvärmeslinga i badrumsgolv.

Gemensamma anordningar.

Vatten levereras av Ramundbergets Alpina enligt avtal och bekostas av föreningen.

Avlopp är anslutet till kommunens avloppsnät

Varje bostadslägenhet har egen elmätare och skall betala kostnaden för detta direkt till leverantören. Det finns ingen gemensam el i föreningen.

Varje parhusbyggnad får en egen TV-antenn för digital mottagning för de två bostadslägenheterna i huskroppen. Varje lägenhet får tre st antennuttag.

Ingen gemensam sophämtning för föreningen. Varje bostadsrättshavare får teckna avtal med renhållningsföretag om sophämtning.

Servitut/ Gemensambetsanläggning

Andel i gemensambetsanläggningar: Härjedalen Funäsdalen GA:92, GA:93.

Gemensambetsanläggning är upprättad för väg, vatten och avlopp som skall försörja denna och intilliggande fastigheter.

Lägenhetsbeskrivning

Tvåplans lägenheter i souterräng + loftvåning ovanpå på totalt 106 kvm om 5 rum och kök.

Trädäckad uteplats om ca 10 kvm till varje lägenhet, en p-plats med motorvärmare disponeras av varje bostadsrättshavare.

Uppvärmning sker med egen IVT frånluftsvärmepump i varje lägenhet.

Vattenburen golvvärmare (Thermotech) i souterräng- och övervåning.

Loftvåningen uppvärms med direktverkande el genom oljefyllda elradiatorer i sovrummen och elvärmeslinga i badrumsgolv.

Souterrängvåning**Hall, entré**

Keramiska plattor på golv, eksockel, målade väggar, vitlaserad slätspont i tak, vitmålad taklist, vitmålade fönstersmygar.

Vita raminnerdörrar, vita foder, trappa med eksteg (sättsteg) vita vagnstycken.

Tvätt- och torkmaskiner i hallen.

IVT frånluftsvärmepump och två garderober.

Sovrum 1 och 2.

Mattlackad ekparkett, eksockel målade väggar, vitlaserad slätspont i tak, vitmålad taklist, garderober enligt ritning.

Vitmålade fönster, vita raminnerdörrar med vita lister.

Wc/dusch och bastu

Keramiska plattor på golv, vitt kakel, även i bastu, vitlaserad slätspont i tak. Asp paneltak + bakvägg (i bastun), bastulavar i abachi, bastudörr i glas, vit raminnerdörr, vita lister, wc, tvättkomod 60, handdukstork, takdusch med termostatblandare.

Övervåning**Vardagsrum/matrum**

Keramiska plattor på golv målade väggar, vitlaserad slätbonat tak vitmålade fönster och listverk.

Braskamin Contura 580 (svart).

Kök

Skåpinredning enligt ritning. Inbyggd spishäll och separat ugn. Helintegrerad diskmaskin, kyl och frys, (allt i rostfritt) från Siemens samt frihängd fläkt från Thermia,

Kök, Marbodal Vollo vit med laminatbänkskivor (Basaltino 0779).

Loftvåning**Sovrum 3 och 4**

Mattlackad ekparkett, målade väggar, vitmålade gipsskivor i tak vitmålade fönster och listverk samt vita raminnerdörrar.

Wc/dusch

Keramiska plattor på golv, vitt kakel, vitmålade gipsskivor i tak, vit raminnerdörr, vita listverk

wc, tvättställ, dusch med duschvägg och termostatblandare. Eluppvärmd handdukstork.

C. FÖRSÄKRINGAR.

Fastigheten är försäkrad genom säljaren till och med tillträdesdagen.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen.

Föreningen har erhållit en 10-årig byggfelsgaranti från Bostadsgaranti.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV.

Köpeskilling (inklusive kostnad för lagfart och expavg).	25 643 785 kr
Rörelsekapital	56 215 kr
	- kr
Summa kostnader	25 700 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till
5 655 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Totala insatser	25 200 000 kr
Totala upplåtelseavgifter	500 000 kr
Summa finansiering	25 700 000 kr

Avsättningar		
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	8 280 kr	
Summa	8 280 kr	8 280 kr

Driftkostnader inkl moms.		
Fastighetsskötsel, utförs av respektive bostadsrättshavare.	- kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete (delvis eget arbete)	12 500 kr	
Teknisk förvaltning utförs av styrelsen.	- kr	
Vatten och avlopp	28 140 kr	
Uppvärmning, individuell mätning, betalas direkt av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Gemensam elförbrukning	- kr	
Snöröjning, sandning mm.	6 000 kr	
Extern revision	2 500 kr	
Sophämtning, separata abonnemang	- kr	
Försäkringar	11 282 kr	
Diverse och oförutsett	3 000 kr	
Summa driftkostnader./ . Intäkter	63 422 kr	63 422 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		71 702 kr

Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i kontraktsumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift för bostäder under 1-5 år efter fastställt värdeår.

År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsavgift för bostäder.

Från år 11 utgår full fastighetsavgift.

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför skötsel av markområde som tillhör huset.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

6. (9)

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningen stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgift	71702	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER		71 702 kr

Lgh nr		Antal rum RoK	Förråd	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
1A	1	5	0	106	16,67%	4 200 000 kr		11 950 kr	996 kr
1B	2	5	0	106	16,67%	4 200 000 kr		11 950 kr	996 kr
2C	3	5	0	106	16,67%	4 200 000 kr	100 000 kr	11 950 kr	996 kr
2D	4	5	0	106	16,67%	4 200 000 kr	100 000 kr	11 950 kr	996 kr
3E	4	5	0	106	16,67%	4 200 000 kr	150 000 kr	11 950 kr	996 kr
4F	4	4	0	106	16,67%	4 200 000 kr	150 000 kr	11 950 kr	996 kr
		0	636	100,00%		25 200 000 kr	500 000 kr	71 702 kr	4 979 kr

Beräknad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal nyttjandeveckor, levnadssätt mm.

Beräknad kostnad för vatten, hushållsel och värme.

El inkl värme	10000
Sophämtning	1326

Kostnad för TV, telefon, bredband och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

G. EKONOMISK PROGNOSE

7 (-9)

Förutsättningar

Antal lägenheter	6
Area BOA	636
Uppskattat Tax.värde	5 655 000 kr Beräknat taxeringsvärde år 1

Inflation	2,00%	Driftkostnadernas procentuella höjning per år beräknas till 2%
Årsavgiftsutveckling	2,00%	Årsavgiftarnas höjning per år beräknas till 2%
Ökning tax.värde	2,00%	
Intäktsränta	0,00%	

	År 1 2009	År 2 2010	År 3 2011	År 4 2012	År 5 2013	År 6 2014	År 11 2019
Årsavgifter	71 702 kr	73136	74599	76091	77613	79165	87404
Driftkostnader	- 63 422 kr	-64690	-65984	-67304	-68650	-70023	-77311
Avsättningar	- 8 280 kr	-8446	-8615	-8787	-8963	-9142	-10093
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift						-10059	-22486
Over- underskott	- kr	0	0	0	0	-10059	-22486
Betalningsflöde							
Återläggning avsättningar	8 280 kr	8446	8615	8787	8963	9142	10093
Amortering	- kr	0	0	0	0	0	0
(Planen förutsätter att avsättning till yttre fond ej har förbrukats under perioden.)							
Betalnetto	8 280 kr	8446	8615	8787	8963	-917	-12392
Ack kassareserv	64 495 kr	72941	81555	90342	99304	98387	88427
Lånebelopp- amortering	- kr	0	0	0	0	0	0
Ränta på ackumulerat belopp		0	0	0	0	0	0
Årsavgift/ m2	113 kr	115 kr	117 kr	120 kr	122 kr	124 kr	137 kr
Erforderlig årsavgift/m2	100 kr	102 kr	104 kr	106 kr	108 kr	126 kr	157 kr

G. KÄNSLIGHETSANALYS

8. (9)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erf. årsavgift om: (kr/m ²)	100	102	104	106	108	126	157
Inflation 3%	100 kr	103 kr	106 kr	109 kr	112 kr	131 kr	169 kr
Inflation 4%	100 kr	104 kr	108 kr	112 kr	117 kr	137 kr	183 kr

Analysens beräkningar vad avser inflation på 2% utgår från Riksbankens inflationsmål vid tidpunkten för när planen upprättats.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader och taxeringsvärde förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

9.(9)

1. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
2. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
3. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningssanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
4. Förvaltning
Föreningen övertar förvaltningen i samband med tillträdet.
5. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
6. Driftkostnaderna i planen är preliminära.

**Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STJÄRNLIFTEN.
Härjedalen kommun**

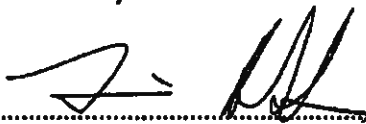
ORG NR 769619-0854

Härmed anhålles att den ekonomiska planen registreras av Bolagsverket.

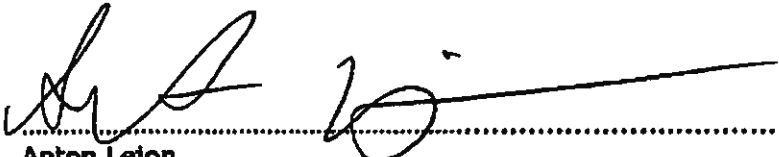
Stockholm 09-01-13



.....
Mikael Alerydh



.....
Joakim Alerydh



.....
Anton Lejon

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2009-01-13 för bostadsrättsföreningen Stjärnliften, Härjedalens kommun, med org.nr 769619-0854.

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.

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

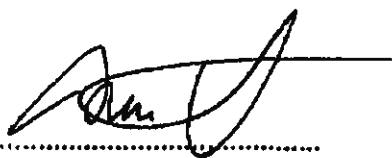
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

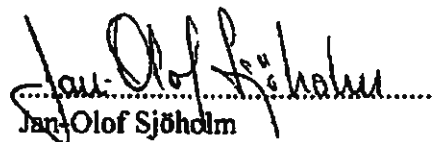
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 14 januari 2009



Björn Olofsson



Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2009-01-14 för Brf Stjärnliften

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-07-16

Föreningens stadgar registrerade 2008-07-16

Utdrag ur fastighetsregistret 2008-11-23

Förslag till Köpekontrakt färdigbyggd fastighet

Offert fastighetsförsäkring 2008-12-12