

## EKONOMISK PROGNOSE

### Bostadsrättsföreningen Skihouse Vemdalen



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1.Allmänna förutsättningar
- 2.Beskrivning av fastigheterna
- 3.Beräknade kostnader for föreningens fastighetsförvärv.
- 4.Finansieringsplan
- 5.Nyckeltal (SEK)
- 6.Lägenhetsredovisning
- 7.Övriga upplysningar

## 1.Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Skihouse Vemdalen, som registreras hos Bolagsverket under oktober 2020 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen kan även innefatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Under 2020/2021 uppförs 9 st. fristående hus fördelat på 3 st. fastigheter.

Fastighetsägaren till fastigheterna Vemdalens Kyrkby 69:45, 69:46 & 69:47 Härjedalens kommun, Termostaten Exploatering AB 559263–6277 kommer erbjuda föreningen att förvärva fastigheterna med planerat tillträde den 1 april 2021.

Förvärvet kommer att ske genom att Brf Skihouse Vemdalen förvärvar aktierna i bolaget Termostaten Exploatering AB, innehållande ovanstående fastigheter som enda tillgångar. Det förvärvade bolaget kommer efter förvärvet ej att innehålla skulder eller andra förpliktelser och ej heller vara pantsatta. Uttagna in-teckningar för fastigheterna uppgår till totalt 0 kronor.

Fastigheterna kommer ej att vara belånade vid bostadsrättsföreningens övertagande.

Köpeskilling för aktierna samt övertagande av skulder i Termostaten Exploatering AB kommer uppgå till 16 665 000 kr. I priset ingår kostnad för och bostadsrättsbildning och lagfartskostnader.

Fastigheterna kommer omgående efter förvärvet av bolaget, överföras till Bostadsrättsföreningen, varvid det förvärvade bolaget kommer att likvideras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden kommer redovisas på en extra föreningsstämma.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under april månad 2021.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vemdalens Kyrkby 69:45, 69:46 & 69:47.

Fastighetsförvärvet har skett indirekt genom att föreningen förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheterna. Bolaget har inga andra tillgångar än fastigheterna.

Efter bolagsköpet överlåter bolaget fastigheterna till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp.

Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte utgör något privatbostadsföretag.

Hänvisning lämnas till 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål nr. 1111-05.

Efter att bolaget överlåtit fastigheterna till föreningen avses bolaget likvideras.

Om föreningen i framtiden försäljer fastigheterna kommer den övertagna skattemässiga anskaffningskostnaden att ligga till grund för beräkning av försäljningsskatten.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 2. Beskrivning av fastigheterna.

Fastighetsbeteckningar: Vemdalens Kyrkby 54:33, 54:34 & 54:28 i Härjedalens kommun  
Adress: Lilla Stigen Norra , Vemdalen

Tomternas areal: Vemdalens Kyrkby 69:45 1183 kvm  
Vemdalens Kyrkby 69:46 1017 kvm  
Vemdalens Kyrkby 69:47 1051kvm  
Total areal: 3251 kvm  
Andelar i gemensamhetsanläggningar: 3 andelar i GA45  
Antal byggnader: 9st  
Byggnadsår: 2021

Husens utformning.

6 st. av husen är enfamiljshus i 1 plan + loft. Storstuga med angränsande kök.  
Öppen planlösning med synliga takbjälkar. 3st sovrum (inklusive loft) .1st toalett/bad. Ett komplett badrum med wc, dusch, badrumsmöbel.  
Allmän parkeringsyta finns på gemensamhetsytorna samt enskild parkeringsmöjlighet i anslutning till respektive hus.

Boyta: 70m<sup>2</sup> per hus. Total boyta ca 420 m<sup>2</sup>  
Antal bostadslägenheter: 6st

3st av husen är hus i 1 plan med loft. Storstuga med kök. Synliga takbalkar.  
1st sovrum + loftet. Badrum med toalett, badrumsmöbel samt dusch  
Boyta: 25m<sup>2</sup> per hus. Total boyta ca 75m<sup>2</sup>  
Antal bostadslägenheter: 3st

Totalt 9st lägenheter. Total boyta 495m<sup>2</sup>

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp/vägar: Kommunalt vatten och avlopp, medlem i vägförening.  
Uppvärmning: Elradiatorer i sovrum, vardagsrum och kök. Golvvärme i badrum.  
Varmvatten: Egen varmvattenberedare.  
Elföreningen har 3st elabonnemang. Undermätare monteras i varje stuga.  
Avläsning sker årsvis. Preliminär avsättning för el är 1100:- / 25m<sup>2</sup> stuga & månad samt 1500:- /70m<sup>2</sup> stuga & månad.  
Ventilation: Frånluft i badrum. Tilluft i varje sovrum  
Sopphantering: Kommunal sopphantering via medlemskapet i GA45

## Byggnadsbeskrivning (gäller samtliga hus)

Grundtyp: Platta på mark

Stomme: Klassiskt trähus med en stående ytterpanel samt liggande innerpanel

Yttertak: Plåttak av bandtäckningstyp svart.

Fönster: Träfönster med 3- glas

Entrédörr: Trädörr med isolering

Innerdörrar: Lättviktsdörrar.

## Rumsbeskrivning.

Samtliga innerväggar i furu. Vit & brun.

Laminatgolv i alla rum utom badrum som har våtrumsmatta /tapet. Hall med klinker

Kök med svarta luckor och ekbänkskiva. Kombinerad kyl/frys (25m<sup>2</sup> husen har underbänkskyl med frysack), infälld spishäll och infälld ugn. Integrerad köksfläkt

Badrum med våtrumstapet/golv. Duschkabin, handfat/badrumsmöbler samt WC.

Entré med hall med klinkergolv

## Underhållsbehov

Då husen är nyproducerade beräknas det yttre underhållsbehovet uppgå till ringa belopp de närmaste 5 åren. Styrelsen har ändå bedömt att avsättning till fond för yttre underhåll tills vidare skall göras med 10000kr/år fram tills dessa föreningen upprättat en underhållsplan.

## Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

## **3.Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.**

Köpeskilling för fastigheterna (aktierna) inkl. föreningsbildning och lagfartskostnader samt för övertagna skulder 16 665 000:-

Rörelsekapital 20 000:-

Summa och total Anskaffningskostnad: SEK 16 685 000:-

## **4.Finansieringsplan**

Insatser:14 685 000: -

Lån:2 000 000: -

Summa finansiering: 16 685 000: -

## Kapitalkostnader

Räntor 40000:- (BASERAT PÅ 2% RÄNTA)

Amortering 0,5% 10 000:-

Avskrivning beräknas ske på 100 år, med en linjär avskrivning vilket kommer att medföra ett negativt resultat.

## Föreningens löpande kostnader och intäkter

Driftkostnader 125 958:-

varav

Försäkringar	8473:-
Fastighetskötsel/reparationer	10 000:-
Administration inkl. revision	7000:-
Kostnad.VA	57285:-
Vägförening & sopor	43200:-

## Övriga kostnader

Kommunal Fastighetsavgift.

År 1-15 utgår ingen fastighetsavgift.

Avsättning för underhåll 10000:-

El för uppvärmning och hushållsel sker med gemensamma elabonnemang.

Avsättning för elkostnad betalas in månadsvis.

Summa kostnaderår1 125958 (drift)+10000(underhåll)+50000 (ränta+amort.)= 185958:-

Årsavgifter 70m2 husen (6st) (1995 kr/mån och lägenhet) 143 640:-

Årsavgifter 25m2 husen (3st) ( 1295kr / mån och lägenhet)46 629:-

SUMMA INTÄKTER ÅR 1 190 260:-

## 5.Nyckeltal(SEK)

Anskaffningskostnad per kvm boyta (16 685 000 / 495m2) 33 707:-

Belåning per kvm år 1 4 040:-

Insats per kvm boyta (14 685 000:-/495m2) 29667:-

Driftkostnader per kvm boyta år 1(125958:-/495m2) 254:-

Årsavgift per kvm boyta år1(190260 /495m2) 384:-

## 6.Lägenhetsredovisning (fristående hus)

### 6.LÄGENHETSREDOVISNING (Fristående hus)

lgh nr.	antal rum och kök	boarea	andelstal	insats(kr)	månadsavg	årsavgavgift	avgift/m2
1	4	70m2	13,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
2	4	70M2	13,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
3	4	70M2	13,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
4	2	25m2	6,78%	995 000	1295:-	15540:-	621.6:-
5	2	25m2	6,78%	995 000	1295:-	15540:-	621.6:-
6	2	25m2	6,78%	995 000	1295:-	15540:-	621.6:-
7	4	70m2	13,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
8	4	70m2	13,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
9	4	70m	213,28%	1 950 000	1995:-	23940:-	342:-
Diff		495m2	100% DIFF 0,2%	14 685 000	14985:-	190260:-	

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter insatsen.

## 7.Övriga upplysningar

- 1.Bostadsrättshavares årsavgift för el debiteras preliminärt och avräkning kommer ske en eller flera gånger per år.
- 2.Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Detta gäller även köksinredning, badinredning med tillhörande maskiner, samt elelement, ventilation och golvvärme
- 3.Föreningen svarar enbart för yttre underhåll av byggnaden samt vatten, el och avloppsledningar som ligger före delningspunkten till respektive byggnad
- 4.Föreningens resultat kommer p.g.a. avskrivningar att bli negativt. Men det kommer inte påverka förningens likviditet eller årsavgifter.

Bostadsrättsförening Skihouse Vemdalen

Hans Rosell

Thomas Klack

Kenneth Rosell