

EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMBER HEIGHTS  
ORG.NR 769636-5084

Föreningens ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år 1
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timber Heights, Org.nr 769636-5084, i Örebro kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna. Föreningen har förvärvat fastigheterna; Malung-Sälen, Västra Sälen 7:315, 7:316, 7:317, 7:321 samt 7:322 genom ett så kallat fusionsförvärv av T Heights Property Ekonomisk Förening, Org.nr 769636-4673, som vid tidpunkten för fusionen var lagfaren ägare till fastigheterna. Bostadsrättsföreningen är nu lagfaren ägare till fastigheterna.

Det innebär att föreningen som skattemässigt omkostnadsbelopp för marken enbart kommer kunna tillgodoräkna sig den fusionerade föreningens skattemässiga omkostnadsbelopp för marken och inte köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheterna att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheterna i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Bostadsrättsföreningen har efter övertagande av entreprenadkontrakt i egen regi uppfört sex fristående byggnader med totalt trettiotvå lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Upplåtelse tillika tillträde av bostadsrätterna kommer att ske i två etapper; Etapp 1, V.51 2022 och Etapp 2, V.7 2023.

### **Eventuellt förändrad förvärvskostnad i jämförelse med Slutlig anskaffningskostnad enligt avsnitt D kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av andelarna i den fusionerade föreningen.**

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror alternativt erhållna offerter. Låneräntan utgör en schablonränta på 4,25% och i planen görs årligen en schablonmässig höjning så att räntan år fem uppgår till 5,00%. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Den ekonomiska planen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 150 000 kronor samt en årlig avsättning på 30 kr/kvm (101 140 kronor). Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

### Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Malung-Sälen, Västra Sälen 7:315, 7:316, 7:317, 7:321 samt 7:322
Adress	Timmerby Village 10, 24, 25, 26 och 28 780 91 Sälen
Kommun	Malung-Sälen
Län	Dalarnas län
Tomt	6 054 kvm
Servitut	Nej
GA	GA-anläggning Malung-Sälen Västra Sälen GA39 och GA40 finns registrerade på föreningens fastigheter hos inskrivningsmyndigheten och förvaltas av Lindvallens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har dock varit vilande sedan 2005.

### Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Sex fristående byggnader i tre plan. Två byggnader inrymmande sex lägenheter och fyra byggnader inrymmande fem lägenheter.
Antal lägenheter:	Trettiofyra. Total boarea 3 338 kvm.
Byggnadsår:	2022-2023

### Detaljerad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Fasad:	Trä/skifferbeklädad.
Stomme:	Lättbetong, utfacksväggar, trästommar, prefabricerade eller platsgjutna.
Yttertak:	Gräs/Sedum
Fönster:	Treglas, Aluminiumbeklätt med insida av trä.
Innervägg:	OSB-skiva, gips, microlit och målning.
Värme:	Fjärrvärme – vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
VA:	Kommunalt.
Fiber:	Finns framdraget till varje lägenhet.

**Gemensamma anordningar**

Fjärrvärmeanslutning, fiberanslutning, ledningar för; vatten, spill- och dagvatten samt kraft och belysning.

**Lägenhetsbeskrivning (generellt)**

Hall – Golv klinker och målade väggar.

Lounge/Allrum – Golv klinker och målade väggar, stensatt murstock med inbyggd eldstad alternativt kamin.

Kök – Stomme och köksluckor i trä från Kvänum och bänkskiva i sten. Vitvaror från Miele. Utrustning: induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl, frys och diskmaskin. Golv klinker och målade väggar.

Badrum – Helkaklade badrum. Spegelskåp med belysning, tvättställ med kommod, WC och duschkörna. Klädvårdsdel med tvättmaskin och torktumlare. Bastu i anslutning till vissa badrum.

Sovrum - Ekparkett och målade väggar.

TILLVAL

Enligt separat överenskommelse alternativt avtal med Kalven 3 AB, Org.nr 559024-9065

**Allmänna utrymmen**

Sophantering/källsortering: I separat byggnad.

Parkeringsplatser: Varje lägenhet har två egna parkeringsplatser varav en med motorvärmare samt förberedd laddstation bil. Laddstation bil bekostar bostadsrättshavaren själv.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Planteringar, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

## C. FÖRSÄKRING

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar (Dalarnas Försäkringsbolag) med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

I det fall föreningen vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens fastighet har redovisats i en registrerad ekonomisk plan, eller på en föreningsstämma, måste föreningen ha Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av insats. Sådan kostnad avseende säkerhet utgör inte en löpande kostnad enligt avsnitt F utan en förvärvskostnad enligt avsnitt D.

## D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Köpeskilling för andelar i ekonomisk förening, fastighet, lagfart, entreprenad, byggherrekostnad, byggnadskreditiv, pantbrev, föreningsbildande inklusive mervärdesskatt	250 166 000 kr
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>250 166 000 kr</b>
<b>Likviditetsreserv/Initial reparationsfond</b>	<b>150 000 kr</b>
<b>Summa att finansiera/Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>250 316 000 kr</b>
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till ( <u>hyreshus</u> );	
för byggnader	56 800 000 kr (93%)
för mark	7 092 000 kr (7%)
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>63 892 000 kr (100%)</b>
Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark (avser anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv/initial reparationsfond)	
Byggnad	218 977 675 kr
Mark	31 188 325 kr
<b>Summa</b>	<b>250 166 000 kr</b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	4 000 000 kr	Pantbrev	3 mån	3,75%	Ej fastställd
Nytt lån	4 000 000 kr	Pantbrev	3 mån	3,75%	Ej fastställd
Nytt lån	4 000 000 kr	Pantbrev	3 mån	3,75%	Ej fastställd
			Genomsnittsränta offert:	3,75%	
			<b>Schablonränta i planen:</b>	<b>4,25%</b>	

Summa lån:	12 000 000 kr
Insatser:	238 316 000 kr
Upplåtelseavgifter:	0 kr
<b>Summa finansiering:</b>	<b>250 316 000 kr</b>

I planen räknar föreningen med att amortera lånen på 150 år motsvarande 80 000 kronor per år. I planen används en schablonränta på 4,25%. Låneräntan utgör en schablonränta på 4,25% och i planen görs årligen en schablonmässig höjning så att räntan år fem uppgår till 5,00%. Schablonräntan överstiger ränta enligt offert. Nominellt räntebelopp beräknat på schablonräntan (år 1) 510 000 kronor. Genomsnittsränta enligt offert för motsvarande bindningstider uppgår till 3,75%. Nominellt räntebelopp beräknat på genomsnittsränta enligt offert (år 1) uppgår till 450 000 kronor.

Bindningstider kan komma att ändras i samband med slutplacering.

## F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

### Kapitalkostnader

Räntor	510 000 kr	153 kr/kvm
Avskrivningar *	3 284 665 kr	984 kr/kvm
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>3 794 665 kr</b>	<b>1137 kr/kvm</b>

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	50 000 kr	15 kr/kvm
Teknisk förvaltning	50 000 kr	15 kr/kvm
Fastighetsskötsel inkl jour	100 000 kr	30 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	50 000 kr	15 kr/kvm
Försäkringar	65 000 kr	19 kr/kvm
Uppvärmning	0 kr	0 kr/kvm
Vatten och Avlopp	0 kr	0 kr/kvm
Hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Gemensam elkostnad	35 000 kr	10 kr/kvm
Renhållning och avlopp	130 000 kr	39 kr/kvm
Renhållning väg	55 000 kr	16 kr/kvm
Bredband	0 kr	0 kr/kvm
Övrigt/Löpande underhåll	50 000 kr	15 kr/kvm
<b>Summa driftskostnader **</b>	<b>585 000 kr</b>	<b>175 kr/kvm</b>

### Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	0 kr	0 kr/kvm
--------------------------------------	------	----------

### **Summa bokföringsmässiga kostnader år 1** **4 379 665 kr** **1312 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	100 140 kr	30 kr/kvm
Räntor	510 000 kr	153 kr/kvm
Amorteringar	80 000 kr	24 kr/kvm
Summa driftskostnader	585 000 kr	175 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

### **Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1** **1 275 140 kr** **382 kr/kvm**

<b>Årsavgifter, *****</b>	<b>1 275 140 kr</b>	<b>382 kr/kvm</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>0 kr</b>	<b>0 kr/kvm</b>
<b>Summa intäkter år 1,</b>	<b>1 275 140 kr</b>	<b>382 kr/kvm</b>
<b>Summa bokföringsmässigt resultat år 1, SEK</b>	<b>-3 104 525 kr</b>	<b>-930 kr/kvm</b>
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 275 140 kr	382 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-4 379 665 kr	-1312 kr/kvm
Återföring avskrivning	3 284 665 kr	984 kr/kvm
<b>Summa kassaflöde från löpande drift år 1</b>	<b>180 140 kr</b>	<b>54 kr/kvm</b>
Amortering	-80 000 kr	-24 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
<b>Summa kassaflöde år 1</b>	<b>100 140 kr</b>	<b>30 kr/kvm</b>
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	150 000 kr	45 kr/kvm
<b>Summa ackumulerad kassa år 1</b>	<b>250 140 kr</b>	<b>75 kr/kvm</b>

\* Avskrivningar beräknas schablonmässigt till 1,5 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Byggnaderna ska komponentdelas och avskrivning ska ske i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3).

\*\* Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. I avsnitt G återfinns uppgift om beräknad förbrukning av förbrukningssel, värme, vatten för respektive enhet.

\*\*\* Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå 1519 kr/lgh (2022). Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

\*\*\*\* Styrelsen skall upprätta en underhållsplan samt göra årlig avsättning för att täcka det bedömda underhållskostnaderna. Avsättning har i planen beräknas schablonmässigt med 30 kr/kvm.

\*\*\*\*\* I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.



G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-nr	Antal rum	Våningspl. i lgh	Lgh på plan	Uteplats	Kvm	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årskostnad Värme	Beräknad årskostnad Vatten	Beräknad årskostnad Hushållsel	Beräknad Inflytt
1101	5	2	0+1	X	114	3,4152%	7 733 000	67 833	3 629	43 549	382	9006	2850	7752	V.51 2022
1102	4	2	0+1	X	91	2,7262%	6 497 000	71 396	2 897	34 763	382	7189	2275	6188	V.51 2022
1103	4	1	1	X	88	2,6363%	6 493 000	73 784	2 801	33 617	382	6952	2200	5984	V.51 2022
1104	5	1	1	X	92	2,7561%	6 897 000	74 967	2 929	35 145	382	7268	2300	6256	V.51 2022
1105	5	2	2+3	X*	122	3,6549%	8 711 000	71 402	3 884	46 605	382	9638	3050	8296	V.51 2022
1106	5	2	2+3	X*	122	3,6549%	8 711 000	71 402	3 884	46 605	382	9638	3050	8296	V.51 2022
1207	4	2	0+1	X	91	2,7262%	6 497 000	71 396	2 897	34 763	382	7189	2275	6188	V.51 2022
1208	5	2	1+1	X	114	3,4152%	7 733 000	67 833	3 629	43 549	382	9006	2850	7752	V.51 2022
1209	4	0	1	X	88	2,6363%	6 493 000	73 784	2 801	33 617	382	6952	2200	5984	V.51 2022
1210	5	0	2	X	92	2,7561%	6 897 000	74 967	2 929	35 145	382	7268	2300	6256	V.51 2022
1211	5	2	2+3	X*	122	3,6549%	8 711 000	71 402	3 884	46 605	382	9638	3050	8296	V.51 2022
1212	5	2	2+3	X*	122	3,6549%	8 711 000	71 402	3 884	46 605	382	9638	3050	8296	V.51 2022
2113	3	1	1	X	64	1,9173%	5 027 000	78 547	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.51 2022
2114	3	1	1	X	64	1,9173%	4 950 000	77 344	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.51 2022
2115	4	Loft	1	X	112	3,3553%	8 130 000	72 589	3 565	42 785	382	8848	2800	7616	V.51 2022
2116	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 629 000	68 779	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.51 2022
2117	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.51 2022
2218	3	1	1	X	64	1,9173%	5 027 000	78 547	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.51 2022
2219	3	1	1	X	64	1,9173%	4 950 000	77 344	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.51 2022
2220	4	Loft	1	X	112	3,3553%	8 130 000	72 589	3 565	42 785	382	8848	2800	7616	V.51 2022
2221	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 629 000	68 779	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.51 2022
2222	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.51 2022
2323	3	1	1	X	64	1,9173%	5 027 000	78 547	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.7 2023
2324	3	1	1	X	64	1,9173%	4 950 000	77 344	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.7 2023
2325	4	Loft	1	X	112	3,3553%	7 864 000	70 214	3 565	42 785	382	8848	2800	7616	V.7 2023
2326	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.7 2023
2327	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.7 2023
2428	3	1	1	X	64	1,9173%	5 027 000	78 547	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.7 2023
2429	3	1	1	X	64	1,9173%	4 950 000	77 344	2 037	24 448	382	5056	1600	4352	V.7 2023
2430	4	Loft	1	X	112	3,3553%	7 864 000	70 214	3 565	42 785	382	8848	2800	7616	V.7 2023
2431	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.7 2023
2432	6	2	2+3	X	140	4,1941%	9 513 000	67 950	4 457	53 481	382	11060	3500	9520	V.7 2023
32					3 338	100,0000%	238 316 000	71 395	106 262	1 275 140	382	263702	83450	226984	

Area per lgh. är mätt på ritning. Andelstal fördelas utifrån yta.

Bostadsrätthavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens förbrukningsel, värme och vatten (Ingår ej i Årsavgift ovan). Ovan ser ni en schablonberäkning. Beräknad kostnad kan komma att avvika beroende på förbrukning och förändring på bla elmarknaden. Hushållsel och vatten kommer att erläggas genom individuella avtal alternativt debiteras av föreningen utifrån mätning. Varje lgh. har en egen parkering med motorvärmare och förberedd laddstation bil. Laddstation bil bekostas bostadsrätthavaren själv. Priset för en hemförsäkring är ca 2 300 kr - 3 800 kr per år beroende på lägenhetstyp.

I kolumnen;

"Våningsplan i lgh" anges hur många plan lägenheten är byggd i.

"Lgh. på plan" anges vilka plan i byggnaden lägenheten ligger.

"Våningsplan i lgh" anges också "loft" vilket innebär att lägenheten har ett "loft" vilket inte är att jämställas med ett helt plan.

\* Gemensam uteplats



	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Ekonomisk prognos</b>																	
Årsavgifter		1 275 140	1 305 850	1 336 492	1 367 073	1 397 596	1 406 259	1 415 175	1 424 350	1 433 788	1 443 495	1 453 476	1 463 736	1 474 282	1 485 119	1 496 253	1 573 109
Övriga intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		1 275 140	1 305 850	1 336 492	1 367 073	1 397 596	1 406 259	1 415 175	1 424 350	1 433 788	1 443 495	1 453 476	1 463 736	1 474 282	1 485 119	1 496 253	1 573 109
Driftskostnader		585 000	596 700	608 634	620 807	633 223	645 887	658 805	671 981	685 421	699 129	713 112	727 374	741 921	756 760	771 895	787 333
Reparationer och underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt)	2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 420
Avskrivningar		3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665
Räntenetto	1)	510 000	529 010	547 718	566 126	584 234	580 232	576 230	572 229	568 227	564 226	560 224	556 222	552 221	548 219	544 218	540 216
Summa kostnader		4 379 665	4 410 375	4 441 018	4 471 598	4 502 122	4 510 784	4 519 701	4 528 875	4 538 313	4 548 020	4 558 001	4 568 261	4 578 807	4 589 644	4 600 778	4 677 634
Årets resultat		-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525	-3 104 525
Avsättning underhållsfond		100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140
Årets resultat efter avsättning UH-fond		-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665	-3 204 665
Fritt eget kapital ackumulerat		-3 204 665	-6 409 330	-9 613 995	-12 818 661	-16 023 326	-19 227 991	-22 432 656	-25 637 321	-28 841 986	-32 046 651	-35 251 316	-38 455 982	-41 660 647	-44 865 312	-48 069 977	-51 274 642
Bundet eget kapital ackumulerat		238 316 000	238 416 140	238 516 280	238 616 420	238 716 560	238 816 700	238 916 840	239 016 980	239 117 120	239 217 260	239 317 400	239 417 540	239 517 680	239 617 820	239 717 960	239 818 100
Summa eget kapital ackumulerat		235 111 335	232 006 810	228 902 285	225 797 760	222 693 234	219 588 709	216 484 184	213 379 659	210 275 134	207 170 609	204 066 084	200 961 559	197 857 033	194 752 508	191 647 983	188 543 458
<b>Kassaflödesprognos</b>																	
Summa intäkter		1 275 140	1 305 850	1 336 492	1 367 073	1 397 596	1 406 259	1 415 175	1 424 350	1 433 788	1 443 495	1 453 476	1 463 736	1 474 282	1 485 119	1 496 253	1 573 109
Summa kostnader		-4 379 665	-4 410 375	-4 441 018	-4 471 598	-4 502 122	-4 510 784	-4 519 701	-4 528 875	-4 538 313	-4 548 020	-4 558 001	-4 568 261	-4 578 807	-4 589 644	-4 600 778	-4 677 634
Återföring avskrivningar		3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665	3 284 665
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>		180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140	180 140
Amorteringar		-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Nya lån		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparationer och underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond		150 000															
<b>Summa kassaflöde</b>		250 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140	100 140
<b>Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital</b>																	
		250 140	350 280	450 420	550 560	650 700	750 840	850 980	951 120	1 051 260	1 151 400	1 251 540	1 351 680	1 451 820	1 551 960	1 652 100	1 752 240
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond		3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805	3 384 805
<b>Kalkylränta för respektive år</b>		4,25%	4,44%	4,63%	4,81%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

**Not**

- 1) Antagen ränta uppgår år 1 till 4,25% med en årlig höjning de första åren så att räntan år 5 uppgår till 5,00%.  
2) År 16 kan extra höjning av årsavgiften erfordras om angiven fastighetsavgift uttages och att faktisk ränta uppgår till kalkylens antagna ränta.  
\*) Antagen inflation är 2% årligen



## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Årsavgiftens fördelningsgrund skall vara lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens förbrukningsel, värme och vatten. Hushållsel och vatten kommer att erläggas genom individuella avtal alternativt debiteras av föreningen utifrån mätning. Bredband ingår inte i årsavgift.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats, skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet upplåtelseavtal.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

*Signatursida följer*

Örebro den 2022-10-21

Bostadsrättsföreningen Timber Heights, Org.nr 769636-5084

*Digital signatur*

---

Tomas Östgren

*Digital signatur*

---

Kent Norström

*Digital signatur*

---

Jörgen Jansson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.10.2022 09:04

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 21.10.2022 08:41

DOCUMENT ID:

B1Y7ypyVs

ENVELOPE ID:

r1\_mk61Nj-B1Y7ypyVs

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan BRF Timber Heights.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kent Gunnar Norström kent@nercia.se	Signed Authenticated	21.10.2022 08:54 21.10.2022 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/04) IP: 195.67.135.158
Ulf Tomas Östgren tomas@innovat.se	Signed Authenticated	21.10.2022 09:03 21.10.2022 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/10) IP: 195.67.135.158
JÖRGEN JANSSON jorgen@timberheights.se	Signed Authenticated	21.10.2022 09:04 21.10.2022 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/30) IP: 195.67.135.158

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Timber Heights, org nr 769636-5084, belägen i Lindvallen, Sälen. Föreningens säte är Örebro kommun, lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i kalkylen är korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Enligt ekonomiska planen kommer det att finnas sex hus med sammanlagt 32 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. 25 av 32 bostadsrätter är sålda med förhandsavtal.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och ekonomiska planen framstår som hållbar. Anskaffningskostnaden är slutligt känd.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att ekonomiska planen enligt oss vilar på tillförlitliga grunder. Vi har inte ansett det nödvändigt i detta läge att för vår bedömning av den ekonomiska planen besöka fastigheterna. Fotodokumentation finnes.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2022-10-21.  
Stadgar antagna 2020-02-06 och registrerade av Bolagsverket 2020-02-28.  
Registreringsbevis för Brf Timber Heights, 2022-10-05.  
Fastighetsregisteruppgifter Metria, 2022-10-11.  
Kostnadskalkyl och intyg, 2018-11-07.  
Ränteoffert Bergslagens Sparbank, 2022-10-19.  
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Bergslagen, 2022-09-30.  
Beräkning taxeringsvärden hyreshus, 2022-10-19.  
Malung-Sälens kommun, bygglov 2018-10-16, startbesked 2019-08-22.  
Avtal om överlåtelse av ekonomisk förening, 769636-4673, mellan Timber Heights AB, 559098-8738 och Brf Timber Heights, 769636-5084. 2019-09-17.  
Tilläggsavtal till ovan avseende anskaffningskostnaden och garantiavtal avseende osålda andelar gentemot Brf Timber Heights, 2022-10-19.  
Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i TByn 1 Mark AB, mellan Hundfjället Centrum AB, 556233-4549 och T Heights Property Ek förening, 769636-4673, 2018-10-15.  
Uppgifter om försålda bostadsrätter, Bjurfors Fastighetsmäklare Örebro, 2022-10-20.  
Hemsida med säljbeskrivning, timberheights.se, hösten 2022.  
Fotodokumentation från arbetsplatsen, september/oktober 2022.

Gävle 2022-10-21

.....

Veronika Larsson

.....

Jan Pettersson

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Noteras att intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna två till 13 har signerats av intygsgivarna elektroniskt.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.10.2022 14:25

SENT BY OWNER:  
Patrick Wallgren · 21.10.2022 13:41

DOCUMENT ID:  
ByRvrbeEs

ENVELOPE ID:  
ByghPrWxEo-ByRvrbeEs

DOCUMENT NAME:  
Intyg Ekonomisk plan BRF Timber Heights.pdf  
1 page

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Ekonomisk plan BRF Timber Heights.pades.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Veronika Larsson veronilarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.10.2022 13:49 21.10.2022 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/15) IP: 84.23.132.192
Jan Olof Pettersson jan.pettersson@canreda.se	Signed Authenticated	21.10.2022 14:25 21.10.2022 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23) IP: 94.191.153.40

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed