

# Ekonomisk plan

## För Bostadsrättsföreningen Fallmoran



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk plan är upprättad med följande huvudrubriker:

### Innehåll

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allmänt.....                                                    | 2  |
| 2. Beskrivning av fastigheten .....                                | 3  |
| 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....               | 6  |
| 4. Försäkring och konsumentskydd.....                              | 6  |
| 5. Finansieringsplan .....                                         | 6  |
| 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader .....                 | 7  |
| 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter .....                  | 8  |
| 8. Ekonomisk Prognos.....                                          | 9  |
| 9. Känslighetsanalyser.....                                        | 11 |
| 10. Nyckeltal .....                                                | 12 |
| 11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm. .... | 13 |
| 12. Särskilda förhållanden.....                                    | 14 |
| Bilaga 1 – 50-årig underhållsplan .....                            | 15 |

# 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Fallmoran med org. nr. 769642-7587 registrerades 2024-11-27.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat Fastigheten Vemdalens Kyrkby 57:170 i Härjedalens kommun. Fastigheten har förvärvats genom förvärv av Fallmoran Projekt AB, 559508-3725, innehållande fastigheten. Fastigheten har överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningens byggnad är befintlig och har inga hyresgäster.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 21 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 57 100 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

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

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning kommer att ske via schablon avseende hushållsel och värme, denna beräknas totalt till ca 167 kr/kvm/år. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

Inflyttning och upplåtelser sker efter det att registrerad Ekonomisk plan och upplåtelseavtal föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelser är kvartal 3 2025 och inflyttning kvartal 3 2025.

Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fastighetsuppgifter

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning                        | Vemdalens Kyrkby 57:170                                                                                                                                                                                                                            |
| Adress                                      | Vemdalsskalet Nya Landsvägen 48                                                                                                                                                                                                                    |
| Kommun                                      | Härjedalens kommun                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tomter                                      | Totalt 1 309 kvm                                                                                                                                                                                                                                   |
| Byggnader                                   | Lägenhetsyta BOA ca: 990 kvm                                                                                                                                                                                                                       |
| Allmänt                                     | Fastigheten är belägen på Vemdalsskalet, Härjedalens kommun, och består av 18 st lägenheter i 1 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 55 m <sup>2</sup> (BOA) och består av lägenheter med 2 sovrum samt allrum/kök.                           |
| Planförhållanden                            | Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2009-10-01, akt 2361-P2022/3.                                                                                                                                                                      |
| Bygglov                                     | Slutbesked avseende nybyggnation gällande flerbostadshus i ärende MB 2013-000150 hos Härjedalens kommun erhålls 2014-10-16 med beslutsnummer 2014-000798.                                                                                          |
| Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter | Fastigheten ingår vid planens upprättande inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning/samfällighet är under bildande avseende Skalets Torg och beräknade avgifter till denna är medtagna i budgeten för planen. |
| Rättigheter, inskrivningar och servitut     | Fastigheten är inte belastad av några rättigheter, inskrivningar eller servitut.                                                                                                                                                                   |
| Pantbrev                                    | Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 6 000 000 kr som säkerhet för föreningens lån.                                                                                                                                         |
| Taxeringsvärde byggnad                      | Beräknat taxeringsår 2025-2027, 16 800 000:- (beräknat för hyreshus bostäder)                                                                                                                                                                      |
| Taxeringsvärde mark                         | Beräknat taxeringsår 2025-2027, 2 723 000:- (beräknat för hyreshus bostäder)                                                                                                                                                                       |

### Fastighetsuppgifter

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning för lägenhetshus

|                   |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund och sockel: | Grundläggning med betongplatta i markplan med underliggande cellplastisolering och kantelement som sockel.                                                                            |
| Stomme:           | Bärande väggar av trä respektive betong. Mellanbjälklag bestående av betong. Yttertak med trätakstolar och underlagstak av spontat trä, underlagspapp och taktegel av typen lertegel. |
| Fasader:          | Stående träpanel målad med röd slamfärg fabrikat Falu Vapen.                                                                                                                          |
| Fönster:          | Träfönster med utvändigt aluminiumklädda fönsterkarmar och bågar i guldocra. Isolerglas typ 3-glas fönster.                                                                           |
| Uppvärmning:      | Uppvärmning sker centralt i huset med bergvärmepump för hela huset. Värmen fördelas i huset med vattenburen golvvärme.                                                                |
| Ventilation:      | Husets ventilation fungerar med till och frånluft från gemensamt ventilationsaggregat. Aggregatet har roterande värmeväxlare.                                                         |

## Allmän beskrivning av lägenheterna/fastigheten

### Byggnadens utformning

Husets utformning har två sammansatta huskroppar i 90 graders vinkel mot varandra och är i tre våningar. 6 lägenheter i varje våning. Samtliga lägenheter har en yta om ca 55 m<sup>2</sup>. Hiss av fabrikatet KONE intill trapphuset. Utvändigt skidförråd intill huset.

|               |                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilation:  | Från och tilluft finns i varje lägenhet via centralt ventilationsaggregat enligt ovan. Köksventilation från spis sker via kolfilterfläkt. |
| VA:           | Kommunalt som debiteras av kommunen enligt taxa.                                                                                          |
| El och värme: | Debiteras separat efter förbrukning enligt schablon efter andelstal.                                                                      |
| Internet:     | Internet med Wi-Fi är installerat i varje lägenhet.                                                                                       |
| Brandlarm:    | Brandlarm med anslutning till Räddningstjänsten.                                                                                          |
| Sophantering: | Sopstation intill Skalets Torg.                                                                                                           |
| Förråd:       | Varje lägenhet har eget utrymme i anläggnings skidförråd.                                                                                 |
| Parkering:    | Varje lägenhet har egen parkeringsplats vid områdets gemensamma parkeringsplats.                                                          |
| Gemensamt:    | Gemensamhetsanläggning för Skalets Torg är under bildande.                                                                                |

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Antal våningar:           | Tre våningar som sammanbindes med trapphus samt hiss av fabrikat KONE.              |
| Grundläggning:            | Platsgjuten betongplatta med underliggande cellplastisolering.                      |
| Yttervägg:                | Träregelstomme med utvändigt stående träpanel.                                      |
| Mellanbjälklag:           | Betong.                                                                             |
| Lägenhetsskiljande väggar | Betong                                                                              |
| Rumsskiljande vägg:       | Regelstomme med beklädnad 12mm träfiberskiva + 13mm gipsskiva alternativt träpanel. |
| Fönster:                  | Träfönster utvändigt klädda med aluminium. 3-glas, isolerglas.                      |
| Yttertak:                 | Tvåkupigt lertegel. Tegelrött.                                                      |
| Balkonger:                | Betong med smidesräcke                                                              |
| Uppvärmningssystem:       | Bergvärme med värmepump. Vattenburen golvvärme.                                     |
| Ventilation:              | Från och tilluft från gemensamt ventilations aggregat med roterande värmeväxlare.   |
| Lägenheternas biutrymmen: | Skidförråd för varje lägenhet intill huset utvändigt.                               |

## Kortfattad rumsbeskrivning

### Inredning:

Kök, Ballingslöv.

Bänkskiva, Laminat.

Badrum: Kommod från Ballingslöv, Vägghängda toalettstolar, Duschväggar

### Köksutrustning:

Diskmaskin, spis med ugn, mikrovågsugn, kyl och frysskåp. Spisfläkt av typ kolfilterfläkt.

Fabrikat Siemens. Diskmaskin kan i någon lägenhet vara av annat fabrikat.

### Fönster:

Öppningsbara träfönster med 3-glas isolerruta. Kulör guldaccra.

### Dörrar:

Entréparti i trä. Dörr mot korridor i massivt trä som brandklassats. Lägenhetsdörrar är vitmålade spegeldörrar .

Balkongdörr i likhet med övriga fönster.

### Trappan:

Betongtrappa i trapphus beklädd med matta, intilliggande hiss i fabrikat KONE.

## Rumsbeskrivning, ytskikt.

|                |                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Badrum:        | Golv: Keramiska plattor<br>Vägg: Keramiska plattor<br>Tak: Gips                                                   |
| Entréhall:     | Golv: Matta<br>Sockel: Furu<br>Vägg: Målad betong.<br>Tak: Akustikplattor.                                        |
| Hall:          | Golv: Keramiska plattor och parkettgolv av laminat i ek-struktur.<br>Sockel: Furu<br>Vägg: Träpanel.<br>Tak: Gips |
| Kök:           | Golv: Parkettgolv av laminat i ek-struktur.<br>Sockel: Furu.<br>Vägg: Gips<br>Tak: Gips                           |
| Allrum:        | Golv: Parkettgolv av laminat i ek-struktur<br>Sockel: Furu<br>Vägg: Gips och träpanel.<br>Tak: Gips               |
| Sovrum:        | Golv Parkettgolv av laminat i ek-struktur.<br>Sockel: Furu<br>Vägg: Gips<br>Tak: Gips                             |
| Väggbeklädnad: | Gips med tapeter och furupanel.                                                                                   |
| Innertak:      | Vitmålade gips.                                                                                                   |
| Innerdörrar:   | Vitmålade spegeldörrar.                                                                                           |
| Köksinredning: | Köksbänkar och skåp av fabrikat Ballingslöv                                                                       |
| Förvaring:     | Hall och sovrum har garderober av fabrikat Ballingslöv.                                                           |
| Vitvaror:      | Spis, kyl, frys och diskmaskin av fabrikat Siemens. Diskmaskin kan i någon lägenhet vara av annat fabrikat.       |

|              |                                                                                                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Badrum:      | Badrum har keramiska plattor på golv och vägg. Vägghasta toalettstolar. Duschvägg. Tvättställskommod.                                                  |
| Värme:       | Husets värmeleverans sker från bergvärmepump med djupborrad kollektor i mark. Värmen fördelas i lägenheterna genom golvvärme.                          |
| Ventilation: | Ventilation av huset och lägenheterna sker med ett centralt beläget ventilationsaggregat med till och frånluft. Aggregatet har roterande värmeväxlare. |
| Bredband:    | Varje lägenhet har bredbandsinstallation för Wi-Fi. Avtal med internetleverantör har träffats gemensamt för samtliga lägenheter.                       |

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Fallmorans Projekt AB | 56 255 000        |
| <b>Summa slutgiltig anskaffningskostnad</b>                                   | <b>56 255 000</b> |
| Förvaltnings- reparationsfond                                                 | 800 000           |
| Likviditetsreserv                                                             | 45 000            |
| <b>Summa att finansiera</b>                                                   | <b>57 100 000</b> |

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

### 4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande bland annat fullvärdes byggnadsförsäkring, allriskförsäkring för byggnad, avbrottsförsäkring, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet, olycksfallsförsäkring, styrelseansvar för BRF och kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners och avser försäkring i Bostadsrätterna.

### 5. Finansieringsplan

| <b>Finansieringsplan</b>   |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Insatser                   | 43 200 000        |
| Upplåtelseavgifter         | 7 900 000         |
| Lån                        | 6 000 000         |
| <b>Summa</b>               | <b>57 100 000</b> |
| <b>Amortering i % år 1</b> | <b>0,50%</b>      |

Beräkningarna i Ekonomisk plan grundar sig på offert från bank 2025-06-03 motsvarande ca ett genomsnitt av 1, 3 och 5 års bindningstid på 3,12% (ränta i beräkningarna på 3,25%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 2,91% för bindningstid 1 år, 3,08% för bindningstid 3 år, 3,37% för bindningstid 5 år, och 3,71% för bindningstid 8 år.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera pengar i kassan och resterande lånebelopp på 90 år.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 6 000 000 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

## 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

| Rubriker                                                                   | År 1             |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ränta på lånat belopp                                                      | 195 000          |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                                              | <b>195 000</b>   |
| Avskrivning enligt 46§ i föreningens stadgar                               | 479 250          |
| Avsättning till förvaltningsfond enligt 46§ i föreningens stadgar          | 99 990           |
| <b>Summa avsättningar och avskrivningar</b>                                | <b>579 240</b>   |
| Försäkring                                                                 | 30 000           |
| Vatten & Avlopp                                                            | 166 000          |
| Sopor och renhållning                                                      | 33 000           |
| Värme och el - fastighetsgemensamt                                         | 40 000           |
| Värme och el - utdebitering                                                | 165 000          |
| Administration                                                             | 40 000           |
| GA - Skalets Torg - under bildande                                         | 20 000           |
| Styrelsearvoden                                                            | 15 000           |
| Bredband                                                                   | 54 000           |
| Brandlarm                                                                  | 32 000           |
| Övriga kostnader                                                           | 35 000           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                               | <b>630 000</b>   |
| Beräknad fastighetsskatt/avgift                                            | 31 032           |
| <b>Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift/fastighetsskatt/avgift</b> | <b>1 435 272</b> |
| <b>Summa totalt</b>                                                        | <b>596 801</b>   |

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån bedömningar och nuvarande kostnader för fastigheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt är beräknad för maximal fastighetsavgift per lägenhet avseende hyreshus/bostäder för beskattningsåret 2025, dvs 1 724 kr/lägenhet. Fastigheten är för närvarande taxerad såsom typkod 322 och kommer att omtaxeras till typkod 320 så snart detta är möjligt. Exploatören garanterar att föreningens fastighetsavgift maximalt skall uppgå till takbeloppen för typkod 320 fram tills omtaxering sker, dock maximalt 3 år.

Fastighetsavgiften/skatten är medräknad i avgifterna i prognosen.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar och bokföring/bokslut samt föreningsvald revisor.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Kalkylerad avskrivning för Ekonomisk plan på 1,00% på beräknat byggnadsvärde (47 925 031 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet upprättad underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond). Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall först och främst finansieras genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord. Underhållsplan upprättad enligt bilaga 1 för 50-år utvisande en årlig avsättning på 101 kr/kvm och år. Avsättningar i kalkylerna för ekonomisk plan uppgår till 101 kr/kvm och år.

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Debitering av el och värme sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

| Intäkter                     | År 1           |
|------------------------------|----------------|
| Årsavgifter                  | 731 022        |
| Utdebitering av el och värme | 165 000        |
| Hyra av telemast inkl. el    | 60 000         |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>956 022</b> |

## 8. Ekonomisk Prognos

Prognosen tar inte hänsyn till uttag ur förvaltningsfonden för planerat underhåll då beslut fattas, när och om åtgärden skall utföras, vilket är osäkert. Planerade underhåll som beräknas minska underhållsfonden och kassan framgår av bifogad underhållsplan.

| <b>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</b>        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År                                                     | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 10               | 20               |
| <b>Intäkter:</b>                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Nödvändiga årsavgifter                                 | 731 022          | 740 767          | 750 727          | 760 906          | 771 307          | 781 937          | 826 821          | 947 608          |
| Utdelning av el/värme samt telemast                    | 225 000          | 229 500          | 234 090          | 238 772          | 243 547          | 248 418          | 268 896          | 327 783          |
| Ränteintäkter                                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa intäkter</b>                                  | <b>956 022</b>   | <b>970 267</b>   | <b>984 817</b>   | <b>999 678</b>   | <b>1 014 855</b> | <b>1 030 355</b> | <b>1 095 717</b> | <b>1 275 390</b> |
| <b>Kapitalkostnader</b>                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntekostnad                                           | 195 000          | 194 025          | 193 050          | 192 075          | 191 100          | 190 125          | 186 225          | 166 725          |
| Avskrivning                                            | 479 250          | 479 250          | 479 250          | 479 250          | 479 250          | 479 250          | 479 250          | 479 250          |
| <b>Driftskostnader</b>                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Driftskostnader                                        | 630 000          | 642 600          | 655 452          | 668 561          | 681 932          | 695 571          | 752 908          | 917 791          |
| <b>Övriga kostnader</b>                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Beräknad fastighetsskatt/avgift                        | 31 032           | 31 653           | 32 286           | 32 931           | 33 590           | 34 262           | 37 086           | 45 208           |
| <b>Summa kostnader</b>                                 | <b>1 335 282</b> | <b>1 347 528</b> | <b>1 360 038</b> | <b>1 372 818</b> | <b>1 385 873</b> | <b>1 399 208</b> | <b>1 455 470</b> | <b>1 608 974</b> |
| <b>Amorteringar och avsättningar</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Amortering                                             | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 30 000           | 63 333           |
| Avsättning förvaltningsfond                            | 99 990           | 101 990          | 104 030          | 106 110          | 108 232          | 110 397          | 119 497          | 145 667          |
| Ackumulerad avsättning till förvaltningsfond           | 899 990          | 1 001 980        | 1 106 009        | 1 212 120        | 1 320 352        | 1 430 749        | 1 594 863        | 1 841 161        |
| <b>Diverse beräkningar</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Resultat kassaflöde efter amortering                   | 69 990           | 71 990           | 74 030           | 76 110           | 78 232           | 80 397           | 89 497           | 82 333           |
| Bokföringsmässigt resultat                             | -379 260         | -377 261         | -375 221         | -373 140         | -371 018         | -368 853         | -359 753         | -333 584         |
| Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond | -379 260         | -756 521         | -1 131 742       | -1 504 882       | -1 875 900       | -2 244 753       | -3 697 640       | -7 155 512       |
| Betalningsnetto                                        | 69 990           | 71 990           | 74 030           | 76 110           | 78 232           | 80 397           | 89 497           | 82 333           |
| Ackumulerad kassa                                      | 114 990          | 186 980          | 261 009          | 337 120          | 415 352          | 495 749          | 639 863          | 841 161          |
| <b>Diverse variabler</b>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Låneskuld                                              | 6 000 000        | 5 970 000        | 5 940 000        | 5 910 000        | 5 880 000        | 5 850 000        | 5 730 000        | 5 130 000        |
| Total BOA                                              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              |
| Årsavgift/kvm                                          | 738              | 748              | 758              | 769              | 779              | 790              | 835              | 957              |
| Låneränta                                              | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            |
| Sparränta                                              | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| Avskrivningsprocent                                    | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            |
| Avsättning                                             | 99 990           | 101 990          | 104 030          | 106 110          | 108 232          | 110 397          | 119 497          | 145 667          |
| Beräknad inflationstakt                                | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |

| <b>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</b>           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År                                                     | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 10               | 20               |
| <i>Intäkter:</i>                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Nödvändiga årsavgifter                                 | 731 022          | 726 243          | 721 576          | 717 019          | 712 569          | 708 224          | 691 847          | 650 467          |
| Utdebitering av el/värme samt telemast                 | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          |
| Ränteintäkter                                          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa intäkter</b>                                  | <b>956 022</b>   | <b>951 243</b>   | <b>946 576</b>   | <b>942 019</b>   | <b>937 569</b>   | <b>933 224</b>   | <b>916 847</b>   | <b>875 467</b>   |
| <i>Kapitalkostnader</i>                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntekostnad                                           | 195 000          | 190 221          | 185 554          | 180 997          | 176 547          | 172 202          | 155 825          | 114 445          |
| Avskrivning                                            | 479 250          | 469 853          | 460 640          | 451 608          | 442 753          | 434 072          | 401 015          | 328 972          |
| <i>Driftskostnader</i>                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Driftskostnader                                        | 630 000          | 630 000          | 630 000          | 630 000          | 630 000          | 630 000          | 630 000          | 630 000          |
| <i>Övriga kostnader</i>                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Beräknad fastighetsskatt/avgift                        | 31 032           | 31 032           | 31 032           | 31 032           | 31 032           | 31 032           | 31 032           | 31 032           |
| <b>Summa kostnader</b>                                 | <b>1 335 282</b> | <b>1 321 106</b> | <b>1 307 226</b> | <b>1 293 637</b> | <b>1 280 332</b> | <b>1 267 306</b> | <b>1 217 872</b> | <b>1 104 449</b> |
| <i>Amorteringar och avsättningar</i>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Amortering                                             | 30 000           | 29 412           | 28 835           | 28 270           | 27 715           | 27 172           | 25 103           | 43 474           |
| Avsättning förvaltningsfond                            | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           |
| Ackumulerad avsättning                                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| till förvaltningsfond                                  | 899 990          | 982 333          | 1 063 062        | 1 142 207        | 1 219 801        | 1 295 873        | 1 585 536        | 2 216 824        |
| <i>Diverse beräkningar</i>                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Resultat kassaflöde                                    | 69 990           | 70 578           | 71 155           | 71 720           | 72 275           | 72 818           | 74 887           | 56 516           |
| Bokföringsmässigt resultat                             | -379 260         | -369 863         | -360 650         | -351 618         | -342 763         | -334 082         | -301 025         | -228 982         |
| Balanserat resultat bokföringen exkl. förvaltningsfond | -379 260         | -741 687         | -1 087 795       | -1 418 084       | -1 733 041       | -2 033 142       | -3 094 020       | -4 911 764       |
| Betalningsnetto                                        | 69 990           | 70 578           | 71 155           | 71 720           | 72 275           | 72 818           | 74 887           | 56 516           |
| Ackumulerad kassa                                      | 114 990          | 183 314          | 250 874          | 317 675          | 383 721          | 449 015          | 702 759          | 1 057 900        |
| <i>Diverse variabler</i>                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Låneskuld                                              | 6 000 000        | 5 852 941        | 5 709 343        | 5 569 125        | 5 432 211        | 5 298 525        | 4 794 608        | 3 521 390        |
| Total BOA                                              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              | 990              |
| Årsavgifter/kvm                                        | 738              | 734              | 729              | 724              | 720              | 715              | 699              | 657              |
| Låneränta                                              | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            | 3,25%            |
| Sparränta                                              | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| Avskrivningsprocent                                    | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            | 1,00%            |
| Avsättning                                             | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           | 99 990           |
| Beräknad inflationstakt                                | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            |

## 9. Känslighetsanalys

| Känslighetsanalys                                               |     |     |     |     |     |     |       |       |
|-----------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| (löpande penningvärde)                                          | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 10    | 20    |
| Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos | 738 | 748 | 758 | 769 | 779 | 790 | 835   | 957   |
| Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:                 |     |     |     |     |     |     |       |       |
| Beräknad inflationsnivå +1%                                     | 738 | 754 | 769 | 786 | 802 | 820 | 895   | 1 118 |
| Förändring avgifter %                                           | 0%  | 1%  | 1%  | 2%  | 3%  | 4%  | 7%    | 17%   |
| Beräknad inflationsnivå +2%                                     | 738 | 759 | 781 | 803 | 826 | 851 | 959   | 1 309 |
| Förändring avgifter %                                           | 0%  | 1%  | 3%  | 4%  | 6%  | 8%  | 15%   | 37%   |
| Beräknad inflationsnivå +3%                                     | 738 | 764 | 792 | 821 | 851 | 883 | 1 028 | 1 537 |
| Förändring avgifter %                                           | 0%  | 2%  | 4%  | 7%  | 9%  | 12% | 23%   | 61%   |
| Beräknad inflationsnivå -1%                                     | 738 | 743 | 747 | 752 | 756 | 761 | 780   | 823   |
| Förändring avgifter %                                           | 0%  | -1% | -1% | -2% | -3% | -4% | -7%   | -14%  |
| Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:            |     |     |     |     |     |     |       |       |
| Beräknad räntenivå +1%                                          | 799 | 809 | 818 | 828 | 838 | 849 | 893   | 1 009 |
| Förändring avgifter %                                           | 8%  | 8%  | 8%  | 8%  | 8%  | 7%  | 7%    | 5%    |
| Beräknad räntenivå +2%                                          | 860 | 869 | 878 | 888 | 898 | 908 | 951   | 1 061 |
| Förändring avgifter %                                           | 16% | 16% | 16% | 16% | 15% | 15% | 14%   | 11%   |
| Beräknad räntenivå +3%                                          | 920 | 929 | 938 | 948 | 957 | 967 | 1 009 | 1 113 |
| Förändring avgifter %                                           | 25% | 24% | 24% | 23% | 23% | 22% | 21%   | 16%   |
| Beräknad räntenivå -1%                                          | 678 | 688 | 698 | 709 | 720 | 731 | 777   | 905   |
| Förändring avgifter %                                           | -8% | -8% | -8% | -8% | -8% | -7% | -7%   | -5%   |

| <b>Känslighetsanalys</b>                                        |          |          |          |          |          |          |           |           |
|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| <b>(fast penningvärde)</b>                                      | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>10</b> | <b>20</b> |
| Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos | 738      | 734      | 729      | 724      | 720      | 715      | 699       | 657       |
| Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:                 |          |          |          |          |          |          |           |           |
| Beräknad inflationsnivå +1%                                     | 738      | 732      | 725      | 719      | 713      | 707      | 686       | 637       |
| Förändring avgifter %                                           | 0%       | 0%       | -1%      | -1%      | -1%      | -1%      | -2%       | -3%       |
| Beräknad inflationsnivå +2%                                     | 738      | 730      | 722      | 714      | 706      | 699      | 674       | 621       |
| Förändring avgifter %                                           | 0%       | 0%       | -1%      | -1%      | -2%      | -2%      | -4%       | -5%       |
| Beräknad inflationsnivå +3%                                     | 738      | 728      | 718      | 709      | 700      | 692      | 663       | 608       |
| Förändring avgifter %                                           | 0%       | -1%      | -1%      | -2%      | -3%      | -3%      | -5%       | -7%       |
| Beräknad inflationsnivå -1%                                     | 738      | 735      | 733      | 730      | 727      | 724      | 713       | 681       |
| Förändring avgifter %                                           | 0%       | 0%       | 1%       | 1%       | 1%       | 1%       | 2%        | 4%        |
| Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:            |          |          |          |          |          |          |           |           |
| Beräknad räntenivå +1%                                          | 799      | 793      | 787      | 781      | 775      | 769      | 747       | 693       |
| Förändring avgifter %                                           | 8%       | 8%       | 8%       | 8%       | 8%       | 7%       | 7%        | 5%        |
| Beräknad räntenivå +2%                                          | 860      | 852      | 844      | 837      | 830      | 822      | 796       | 728       |
| Förändring avgifter %                                           | 16%      | 16%      | 16%      | 16%      | 15%      | 15%      | 14%       | 11%       |
| Beräknad räntenivå +3%                                          | 920      | 911      | 902      | 893      | 884      | 876      | 844       | 764       |
| Förändring avgifter %                                           | 25%      | 24%      | 24%      | 23%      | 23%      | 22%      | 21%       | 16%       |
| Beräknad räntenivå -1%                                          | 678      | 674      | 671      | 668      | 665      | 662      | 650       | 621       |
| Förändring avgifter %                                           | -8%      | -8%      | -8%      | -8%      | -8%      | -7%      | -7%       | -5%       |

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen/planen.

## 10. Nyckeltal

| <b>Nyckeltal (år 1)</b>                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år                                                                | 738 kr    |
| Driftskostnad/kvm upplåten BOA                                                                 | 636 kr    |
| Övriga kostnader/kvm total/år                                                                  | 31 kr     |
| Avskrivningar/kvm total/år                                                                     | 484 kr    |
| Avsättningar/kvm BOA/år                                                                        | 101 kr    |
| Amortering/kvm BOA/år                                                                          | 30 kr     |
| Kassaflöde före amortering / kvm total BOA                                                     | 101 kr    |
| Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA                                                    | 71 kr     |
| Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA | 167 kr    |
| Lån/kvm upplåten BOA                                                                           | 6 061 kr  |
| Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA                                               | 51 616 kr |
| Anskaffningskostnad/kvm BOA total                                                              | 57 631 kr |

## 11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

| Lgh          | Hus | Våningsplan | BOA        | RoK - 2<br>sovrum samt<br>allrum/kök | Andelstal i<br>föreningen | Insats            | Upplåtelse-<br>avgift | Årsavgift      | Månads-<br>avgift | Totalt-<br>upplåtelse-<br>pris |
|--------------|-----|-------------|------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------------------|
| 1            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 200 000               | 40 612         | 3 384             | 2 600 000                      |
| 2            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 3            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 4            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 200 000               | 40 612         | 3 384             | 2 600 000                      |
| 5            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 6            | 1   | markplan    | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 7            | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 8            | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 400 000               | 40 612         | 3 384             | 2 800 000                      |
| 9            | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 400 000               | 40 612         | 3 384             | 2 800 000                      |
| 10           | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 350 000               | 40 612         | 3 384             | 2 750 000                      |
| 11           | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 400 000               | 40 612         | 3 384             | 2 800 000                      |
| 12           | 1   | 1           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 400 000               | 40 612         | 3 384             | 2 800 000                      |
| 13           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 600 000               | 40 612         | 3 384             | 3 000 000                      |
| 14           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 650 000               | 40 612         | 3 384             | 3 050 000                      |
| 15           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 650 000               | 40 612         | 3 384             | 3 050 000                      |
| 16           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 600 000               | 40 612         | 3 384             | 3 000 000                      |
| 17           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 650 000               | 40 612         | 3 384             | 3 050 000                      |
| 18           | 1   | 2           | 55         | 3                                    | 5,56%                     | 2 400 000         | 650 000               | 40 612         | 3 384             | 3 050 000                      |
|              |     |             |            |                                      |                           |                   |                       |                |                   |                                |
| <b>Summa</b> |     |             | <b>990</b> |                                      | <b>100%</b>               | <b>43 200 000</b> | <b>7 900 000</b>      | <b>731 022</b> | <b>60 919</b>     | <b>51 100 000</b>              |

## 12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske via schablon avseende hushållsel och värme, denna beräknas totalt till ca 167 kr/kvm/år. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.
4. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

*Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter*

Bostadsrättsföreningen Fallmorán

---

Sune Bernhardsson

---

Hans Holmgren

---

Bengt Olsson

Bilaga 1 – 50-årig underhållsplan

BRF FALLMORAN Vemdalsskalet

50-Årig underhållsplan avseende Härjedalen Vemdalens Kyrkby 57:170

| ÅTGÄRDER                          |  |  | Byggår | Senst åtgärdat | Intervall år | Nästa åtgärd | Överrättelseår | Antal årtill nästa åtgärd | Kostnad varje gång | Årlig avsättning | Upplupet underhål |  |
|-----------------------------------|--|--|--------|----------------|--------------|--------------|----------------|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--|
| Yttertak                          |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Nytt tegettak inkl. underlagspapp |  |  | 2014   | 2014           | 60           | 2074         | 2025           | 49                        | 800 000 kr         | 13 333 kr        | 146 667 kr        |  |
| Plåtnuvar                         |  |  | 2014   | 2014           | 60           | 2074         | 2025           | 49                        | 20 000 kr          | 333 kr           | 3 667 kr          |  |
| Plåtdetaljer                      |  |  | 2014   | 2024           | 30           | 2054         | 2025           | 29                        | 30 000 kr          | 1 000 kr         | 1 000 kr          |  |
| Hängrännor, stuprör               |  |  | 2014   | 2014           | 60           | 2074         | 2025           | 49                        | 100 000 kr         | 1 667 kr         | 18 333 kr         |  |
| Fasader                           |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Yttervägg, målning                |  |  | 2014   | 2024           | 12           | 2036         | 2025           | 12                        | 300 000 kr         | 25 000 kr        | 25 000 kr         |  |
| Fönster, målning                  |  |  | 2014   | 2014           | 24           | 2038         | 2025           | 13                        | 100 000 kr         | 4 167 kr         | 45 833 kr         |  |
| Fönsterörrar målning              |  |  | 2014   | 2014           | 24           | 2038         | 2025           | 13                        | 25 000 kr          | 1 042 kr         | 11 458 kr         |  |
| Entré dörr                        |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 25 000 kr          | 833 kr           | 9 167 kr          |  |
| Socket, lagning                   |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 15 000 kr          | 500 kr           | 5 500 kr          |  |
| Balkonger                         |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 50 000 kr          | 1 667 kr         | 18 333 kr         |  |
| Fasadbelysning                    |  |  | 2014   | 2022           | 25           | 2047         | 2025           | 22                        | 75 000 kr          | 3 000 kr         | 9 000 kr          |  |
| Invändigt                         |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Gemensamt utrymme                 |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Ytskikt                           |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Entré                             |  |  | 2014   | 2018           | 20           | 2038         | 2025           | 13                        | 25 000 kr          | 1 250 kr         | 8 750 kr          |  |
| Korridorer                        |  |  | 2014   | 2014           | 25           | 2039         | 2025           | 14                        | 100 000 kr         | 4 000 kr         | 44 000 kr         |  |
| Trapphus                          |  |  | 2014   | 2018           | 25           | 2043         | 2025           | 18                        | 50 000 kr          | 2 000 kr         | 14 000 kr         |  |
| Hiss, renovering                  |  |  | 2014   | 2014           | 40           | 2054         | 2025           | 29                        | 200 000 kr         | 5 000 kr         | 55 000 kr         |  |
| VVS anläggning                    |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Byte av kompressor                |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 320 000 kr         | 10 667 kr        | 117 333 kr        |  |
| och förlängare bergvärme pump     |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Pumpar                            |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 13 000 kr          | 433 kr           | 4 767 kr          |  |
| Avloppsstammar, rensning          |  |  | 2014   | 2014           | 50           | 2064         | 2025           | 39                        | 25 000 kr          | 500 kr           | 5 500 kr          |  |
| Byte ventilationsaggregat         |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 375 000 kr         | 12 500 kr        | 137 500 kr        |  |
| EL och Brandlarm                  |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Utbyte deckare och brandvarnare   |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 150 000 kr         | 5 000 kr         | 55 000 kr         |  |
| Utvändig mark                     |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
| Dräneringsledningar               |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 150 000 kr         | 5 000 kr         | 55 000 kr         |  |
| Parkeringsplatser                 |  |  | 2014   | 2014           | 30           | 2044         | 2025           | 19                        | 25 000 kr          | 833 kr           | 9 167 kr          |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    | 99 725 kr        | 799 975 kr        |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           | m2 BOA             | 990              |                   |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           | Avsättning/kvm     | 101 kr           |                   |  |
|                                   |  |  |        |                |              |              |                |                           |                    |                  |                   |  |

Följande handlingar har undertecknats den 26 juni 2025



**Ekonomisk plan BRF Fallmoran.pdf**

(2135688 byte)  
SHA-512: 185e2c4274a72976e8392d05b0e8cc8929891  
c69fc2963ae5843933a375dca63db37f459b60c7138712  
0de1befbc1ee5b96603ff548a023c095162b6986c00bf

**Underskrifter**

2025-06-25 16:03:31 (CET)



**Hans Åke Holmgren**

hasse@byggnadssnickerier.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-25 18:31:21 (CET)



**Joel Sune Bernhardsson**

sune@trangsvikensbygg.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-26 09:16:13 (CET)



**Bengt Olsson**

bengt@bo-affarsjuridik.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Ekonomisk plan BRF Fallmoran**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
ed10650674d8fdb77f5e090255c87579f384a2fb0c12ae9cacb42ab7b29ecf28c458ccd479d6ae985a58cb6391d456dfc3f53944b46540d77ea80c9a3e06cc  
2



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fallmoran*, organisationsnummer 769642-7587, 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 av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 18 bostäder i en huskropp.

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

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför 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, 2025 (digitalt signerad)

Växjö, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Henrik Swahn

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

### ***Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar***

Aktieöverlåtelseavtal, mellan Fallmorans Holding AB och Brf Fallmoran avseende samtliga aktier i Fallmorans Projekt AB, 2025-06-23  
Beräkningar taxeringsvärden, Hyreshus 2025-2027  
Besiktning, Tommy Ekberg, 2024-12-22  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-12-03,  
Garanti insatser och avgifter osålda bostäder, Fallmorans Lägenheter AB och Fallmorans Holding AB, 2025-06-23  
Hyresavtal, Fallmorans Lägenheter AB och Net4Mobility HB, 2015-04-15 samt 2022-12-12  
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2024-12-28  
Intyg tomställd fastighet (inga hyresgäster), 2024-12-23  
Kostnadsberäkning el och VA, 2024 års taxor  
Köpebrev, Fallmorans Lägenheter AB och Fallmorans Projekt AB, Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170, 2025-06-18  
Köpekontrakt, Fallmorans Lägenheter AB och Fallmorans Projekt AB, Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170, 2025-06-18  
Köpebrev, Fallmorans Projekt AB och Brf Fallmoran, Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170, 2025-06-24  
Köpekontrakt, Fallmorans Projekt AB och Brf Fallmoran, Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170, 2025-06-24  
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna/Söderberg & Partners, 2025-06-04  
Registreringsbevis, Brf Fallmoran, 2025-06-23  
Registreringsbevis Fallmorans Holding AB, 2024-12-04  
Registreringsbevis Fallmorans Lägenheter AB, 2024-12-18  
Registreringsbevis, Fallmorans Projekt AB, 2024-12-04  
Ritningar och situationsplan  
Ränteoffert, Handelsbanken, 2025-06-03  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-11-27  
Taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Härjedalens kommun, rev.  
Transportköp Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170 till Brf Fallmoran (samt lagfartsansökan), 2025-06-25  
Underhållsplan 50 år  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Vemdalens kyrkby 57:170, 2025-06-23

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, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2025



**Intyg ep BRF Fallmoran.pdf**

(176098 byte)

SHA-512: be94ab414c4b70d33813ee94a22f18da9e21f  
7adb5825b5e195d278c53ddee5183d4d878bff7d50e021  
485dc147a1ffebc2d7b080415aba3d06118bc8419feb5

**Underskrifter**

2025-06-30 09:58:32 (CET)



**Anders Olof Uby**

anders.uby@efin.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-30 17:39:28 (CET)



**Henrik Swahn**

henrik.swahn@hecs.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Intyg ep Brf Fallmoran**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7c6e11cef7a6157edcbb992639525ba734d94c58a82ddef39c6278c6b128348c3768268a101f4cf8965a30457976eb5a47298cbffcb07ca63d6871eb32667e33



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.