

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAMILIEBO
769618-9641

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	2-4
C. Kostnader för föreningens fastighet	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	4-5
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	5
F. Ekonomisk prognos	6
G. Känslighetsanalys	6
H. Särskilda förhållanden	7
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Sep 08

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Familiebo som har sitt säte i Åre och som registrerats hos Bolagsverket den 23/06/08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bygglov beviljade för Åre-Svedje 1:270 den 23/06/08 och för Hårbörsta 2:67, Hårbörsta 2:68, Hårbörsta 2:69 och Hårbörsta 2:70 den 28/04/08

Under juni månad år 2007 har uppförandet av 5 byggnader innehållande sammanlagt 20 bostadslägenheter och forråd påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början desember månad år 2008 och avslutas i februar månad år 2009. Fastigheterna är helt färdigställda vid föreningens förvärv.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad år 2008

Under desember månad 2008 beräknas fastighetene kunna förvärfvas av föreningen från ägaren Stiklestad Eiendom AS. Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastighetene vid tillträde.

Bygghörsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Åre-Svedje GA:6 och GA:9 Fröåvägen/Årebjörnens samfällighetsförening.

Driftkostnaden för lägenheterna settes lika oavsett storlek på grund av att alla lägenheterna är tilnærmet lika, samt att alla lägenheterna betalar sina egna uppvärmningskostnader (elkostnader).

Kapitalkostnaden för lägenheterna fördelas etter andeltall/fordelingsgrund i huvudrubrik E.

Skulle samfällighetsföreningen i framtiden ändra sina debiteringsprinsipier skall ny økonomisk plan opprættes.

Fastighetsbeteckning: Åre-Svedje 1:270
Hårbörsta 2:67
Hårbörsta 2:68
Hårbörsta 2:69
Hårbörsta 2:70
I Åre kommun.

Adress: Åre-Svedje 1:270 Övre Bävern 22
Hårbörsta 2:67 Falken 15
Hårbörsta 2:68 Falken 13
Hårbörsta 2:69 Falken 11
Hårbörsta 2:70 Björnenvägen 2
I Åre kommun.

Tomtens ca. areal: Åre-Svedje 1:270 982
Hårbörsta 2:67 1129
Hårbörsta 2:68 1010
Hårbörsta 2:69 828
Hårbörsta 2:70 1182
I Åre kommun.

Bostadsarea: 1448 m²

Läge Fastighetene er belägen på södersluttande tomter, läget bedöms som mycket attraktivt. Omkringliggande bebyggelse består av fritidsbostäder.

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark
Ytterväggar:	Trä
Bjälklag:	Betong och trä
Yttertak:	Betongsten
Fasader:	Trä panel
Altaner	Trä
Innerväggar:	Träregelväggar och betong
Fönster:	Tvåglas energi
Dörrar:	Trä med glas
Ytbeläggning:	Golvbeläggning: parkett/klinker Innertak: Betong och tak-ess
Installationer:	El från Jämtkrafts ledningsnät. Vatten och avlopp från kommun via samfällighetsföreningen Kabel-tv via samfällighetsföreningen
Uppvärmning:	Direktel gjenom frånluftsvärmepump i varje lägenhet, samt el radiatorer. El golvvärme i badrum,, medlemmen förutsätts stå för dessa kostnader
Ventilation:	Naturlig (självdagsventilation) ventilation separat för varje lägenhet.
Lägenheter:	Kök: Atrium Valnøtt fra Norema. Badrum: Kakel på väggar och golv. Inredning.
Allmänt:	Samtliga lägenheter kommer att uppfylla krav vad avser täthet mm i våtutrymmen Till samtliga lägenheter ingår utvändig skidbod. Lägenhet C2 har 2 stk. snøscooter boder. Lägenhet D1 har utvidet bod.
Belägenhet av: respektive lägenhet	I byggnad på fastigheten Åre-Svedje 1:270, Hus E framgår respektive lägenhetsplacering E1-E4 av bilaga 1. I byggnad på fastigheten Hårbörsta 2:67, Hus D framgår respektive lägenhetsplacering D1-D4 av bilaga 1. I byggnad på fastigheten Hårbörsta 2:68, Hus B framgår respektive lägenhetsplacering B1-B4 av bilaga 1. I byggnad på fastigheten Hårbörsta 2:69, Hus A framgår respektive lägenhetsplacering A1-A4 av bilaga 1. I byggnad på fastigheten Hårbörsta 2:70, Hus C framgår respektive lägenhetsplacering C1-C4 av bilaga 1.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnad
Köpeskilling för mark och byggnader inkl lagfart, pantbrev
föreningsbildning, ekonomisk plan
Summa slutlig anskaffningskostnad

SEK 36 665 685,-
SEK 36 665 685,-

tw 36

Taxeringsvärdet.
 Typkod i dag som 211, efter färdigställande 320.
 Taxeringsvärdet idag enbart markvärdet vilket på
 Åre Svedje 1:270 är 545 000 kr
 Åre Hårbörsta 2:67 är 65 000 kr
 Åre Hårbörsta 2:68 är 64 000 kr
 Åre Hårbörsta 2:69 är 62 000 kr
 Åre Hårbörsta 2:70 är 66 000 kr

Efter färdigställandet uppskattas samtax.värdet vara:
 13 715 000 kr.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Summa	
Insatser	26 951 400,-
Lån	9 714 285,-
Summa finansiering SEK	36 665 685,-

Kapitalkostnader

Lån, 9 714 285,- kr x 4,70 %	456 571,-
Summa kapitalkostnader	456 571,-

Villkoren för lånet är baserade på accepterad offer från Fokus Bank ASA i Norge på SEK 9 714 285,- (kurs 0,84). Löptid er 30 år och amorteringsfritt. Den 30.10.08 er det inngått 3 års fast swap rente avtale på 3,70 %. Ränta inkl. margin blir da 4,70 %. Etter 3 år løper lånet over på flytende ränta med margin 0,65 %, och rentebetingelse 1 ukes STIBOR. 1 ukes STIBOR pr 21/04/08 var 4,5 %.

Säkerhet för lån

Säkerhet för lånet är samlet pantbrev på kr. 9 712 000,-.
 Säkerhet pr tomt:
 Tomt Hårbörsta 2:69 kr 1 857 000,-
 Tomt Hårbörsta 2:68 kr 1 857 000,-
 Tomt Hårbörstad 2:70 kr 1 999 000,-
 Tomt Hårbörstad 2:67 kr 1 857 000,-
 Tomt Åre-Svedje 1:270 kr 2 142 000,-

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	44 000,-
Försäkring	20 000,-
Löpande underhåll	5 000,-
Övrig fysisk förvaltning inkl VA (avgifter Årebjörnens Samfällighetsförening)	118 000,-
Ärövde styrelse & revisor	10 000,-
Öförutsedda kostnader	5 000,-
Summa driftskostnader	202 000,-

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften: Hushållsel, uppvärmning, värmvatten, inreunderhåll.

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (13 715 000,- x 0,3 %)	41 145,-
Vid beräkning av summa årliga kostnader (nettokostnader) ingår inte avsättning til yttre fond.	
Summa fondsavsättningar	41 145,-

Kommunal fastighetsavgift

Summa fastighetsavgift	0,-
Se pkt H.	

Avskrivning

Kr. 33 000 000,- x 0,25 %	82 500,-
Summa avskrivning	82 500,-

in BC

Summa beräknade kostnader

741 071,-

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter lägenheter
Summa beräknade intäkter

741 071,-
741 071,-

Tabell/lägenhetsförteckning
Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter.

Lägenhet	Egg	Andelsnr	Andelstall Kapitalkostnad	Andelstall driftskostnad	Yta	Storlek	M/B	Insats kr	Årsavgift kr	Månadsavgift kr
Hus A										
A1	1	1	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 091 350	kr 36 049	kr 3 004
A2	1	2	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 091 350	kr 36 049	kr 3 004
A3	2	3	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
A4	2	4	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
Hus B										
B1	1	5	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 091 350	kr 36 049	kr 3 004
B2	1	6	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 091 350	kr 36 049	kr 3 004
B3	2	7	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
B4	2	8	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
Hus C										
C1	1	9	5,15 %	5 %	82	5 rok	B	kr 1 598 500	kr 37 716	kr 3 143
C2	1	10	5,15 %	5 %	82	5 rok	B	kr 1 598 500	kr 37 716	kr 3 143
C3	2	11	5,15 %	5 %	82	5 rok	B	kr 1 713 500	kr 37 716	kr 3 143
C4	2	12	5,15 %	5 %	82	5 rok	B	kr 1 713 500	kr 37 716	kr 3 143
Hus D										
D1	1	13	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
D2	1	14	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 253 500	kr 36 049	kr 3 004
D3	2	15	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 368 500	kr 36 049	kr 3 004
D4	2	16	4,78 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 368 500	kr 36 049	kr 3 004
Hus E										
E1	1	17	5,52 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 368 500	kr 39 405	kr 3 284
E2	1	18	5,52 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 368 500	kr 39 405	kr 3 284
E3	2	19	5,52 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 483 500	kr 39 405	kr 3 284
E4	2	20	5,52 %	5 %	70	4 rok	B	kr 1 483 500	kr 39 405	kr 3 284

kr 741 071

3: Mark eller balkong

Kapitalkostnad 456 571
Driftskostnad 284 500

Driftskostnaden, samt amorteringar och avsättning till fonder för lägenheterna settes lika oavsett storlek på grund av att alla lägenheterna är tillnärmet lika, samt att alla lägenheterna betalar sina egna uppvärmningskostnader (elkostnader). Kapitalkostnaden för lägenheterna fördelas efter storleken på andel bottenlån pr lägenhet.

Handwritten signature: JW 79

F. Ekonomisk prognos

Kostnadsnivån avser prisår 2008	År 1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Avgifter/kvm	512	518	525	532	538	556	608
årsavgifter	741 071	750 431	759 973	769 702	779 624	805 644	880 406
Summa Intäkter	741 071	750 431	759 973	769 702	779 624	805 644	880 406
Kostnader							
Räntekostnader	456 571	456 571	456 571	456 571	456 571	456 571	456 571
Avskrivning	82 500	85 800	89 100	92 400	95 700	99 000	115 500
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	15 899	36 864
Återförde avsättningar	41 145	42 379	43 651	44 960	46 309	47 698	55 295
Driftskostnad	202 000	208 060	214 302	220 731	227 353	234 173	271 471
Summa Kostnader	741 071	750 431	759 973	769 702	779 624	805 644	880 406
Resultat							
Återförde avsättningar	41 145	42 379	43 651	44 960	46 309	47 698	55 295
Betalningsnetto	41 145	42 379	43 651	44 960	46 309	47 698	55 295
Lidviditesreserv	0	41 145	83 524	127 175	172 135	218 444	471 681
Taxeringsvärde	13 715 000	14 126 450	14 550 244	14 986 751	15 436 353	15 899 444	18 431 813
Diverse variabler							
Låneskuld år 1	9 714 285	9 714 285	9 714 285	9 714 285	9 714 285	9 714 285	9 714 285
Total BOA kvm	1448	1448	1448	1448	1448	1448	1448
Låneränte	4,70 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %	4,70 %
Avsättningsprocent	0,25 %	0,26 %	0,27 %	0,28 %	0,29 %	0,30 %	0,35 %
Fastighetsskattesats	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,10 %	0,20 %
Bereknad inflationstakt	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Fastighetsskattesats	24 000	24 720	25 462	26 225	27 012	27 823	32 254
Avskrivningssats	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000

G. Känslighetsanalys

Fasta priser	År 1	2	3	4	5	6	11
2008							

Arsavgift om:

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	512	518	525	532	538	556	608
2. Antagen räntenivå + 1%	579	585	592	599	606	623	675
3. Antagen räntenivå - 1%	445	451	458	464	471	489	541

Antagen räntnivå och

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

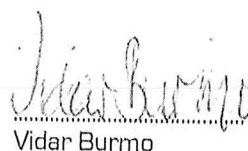
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget el-abonnemang och själv svara för elkostnader för hushållsel, uppvärmning och varmvatten.
3. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.
4. Fastighetsskatt utgår för de första 5 åren. Från år 6-10 är avgiften 50 %, därefter dvs. år 11 och framåt är det full avgift 100 %.

Åre 01.09.08

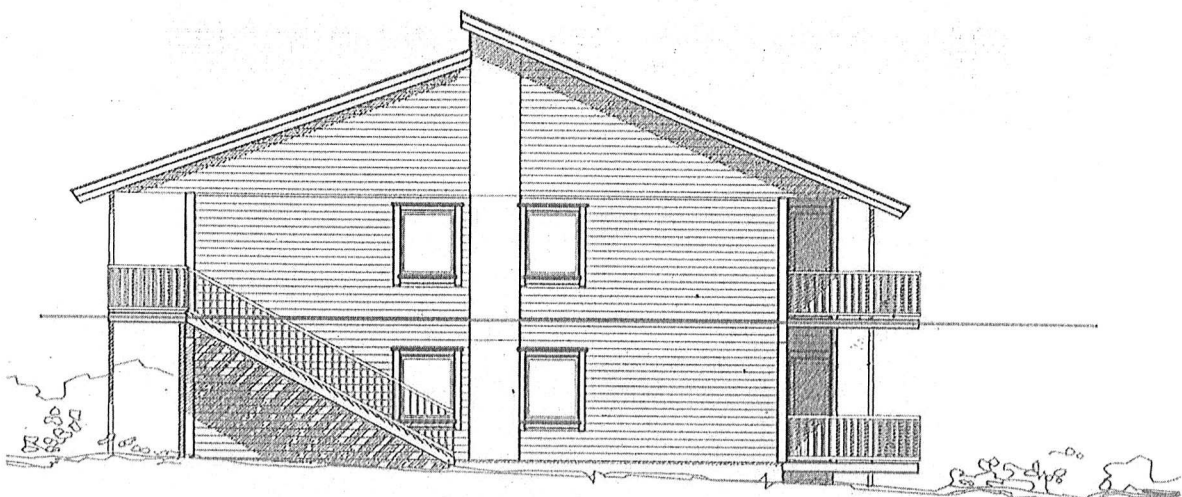
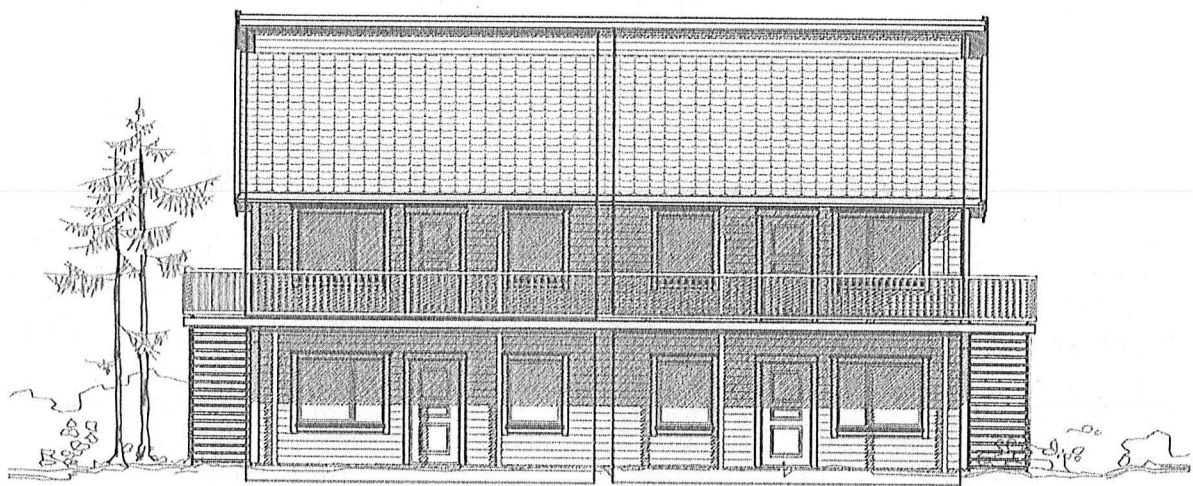
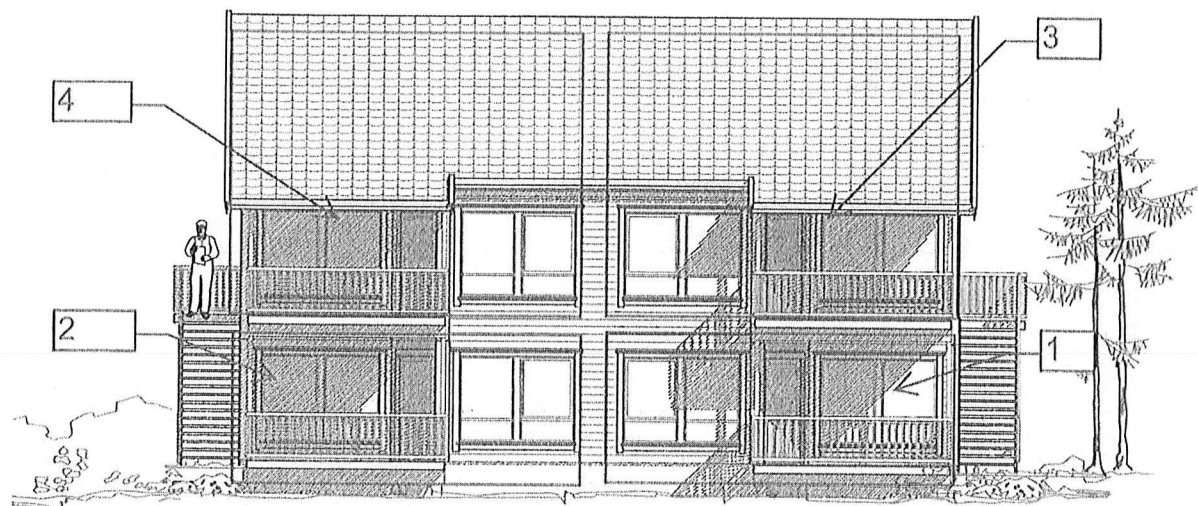
Bostadsrättsföreningen Familiebero


Brynjar Farstad

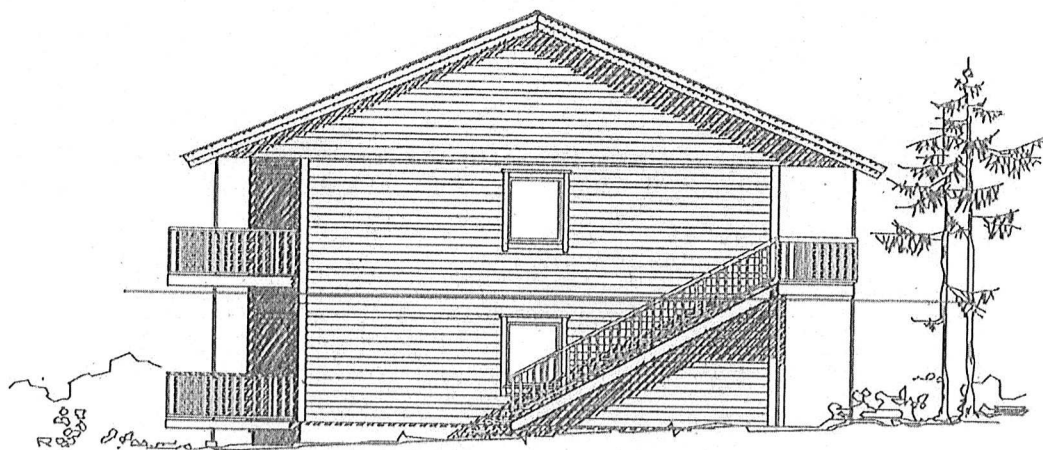
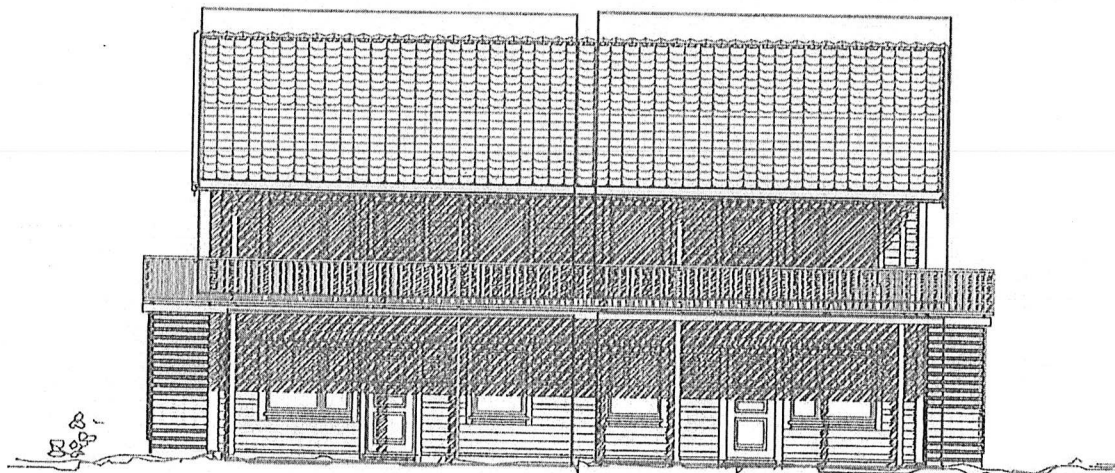
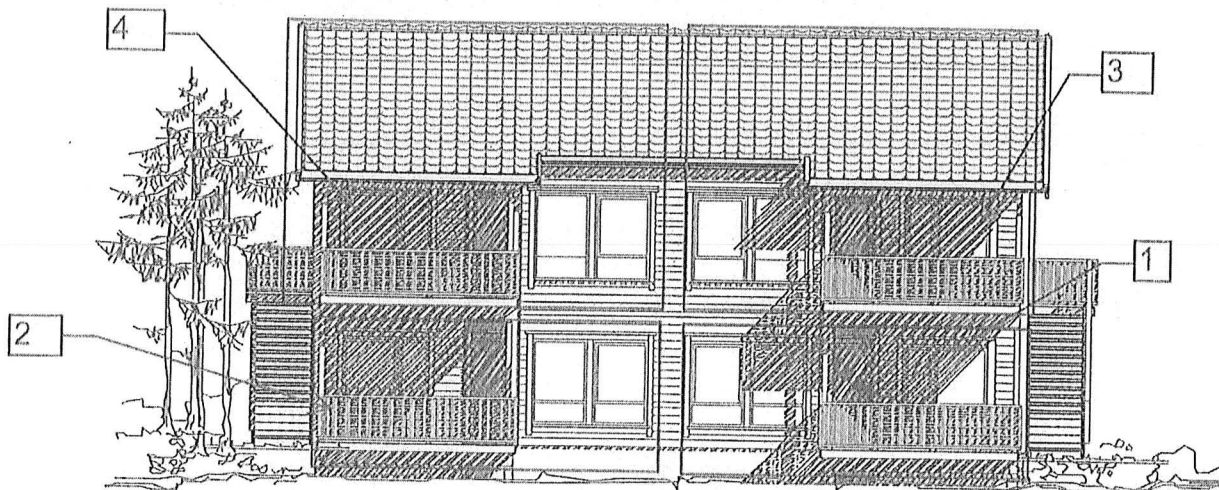

Gunnar Reitan


Vidar Burmo

BILAGA 1
HUS C
NUMMER PLACERING



BILAGA 1
HUS A, B, D OCH E
NUMMER PLACERING



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Familiebo, org nr. 769618-9641, Åre kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas 20 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda. Föreningen kommer att äga fem fastigheter. Fyra av dessa ligger i anslutning till varandra. Den femte fastigheten ligger ca 350 meter ifrån. Vår bedömning blir att ändamålsenlig samverkan ändå kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Föreningen har i planen redovisat en lånefinansiering om ca 26 % av anskaffningskostnaden mot pantbrevssäkerhet i föreningens fastigheter. Lånet är utan amortering och till fast ränta (4,7 %) i tre år. Därefter kommer föreningen enligt planen att ha ett amorteringsfritt ränterörligt lån kopplat till STIBOR 1W med lånemarginal om 0,65 procentenheter. STIBOR är vid intygstidpunkten 4,00 procent. Denna modell för lånefinansiering innebär vissa risker vid snabba ränteförändringar. Styrelsen måste nogsamt följa ränteutvecklingen och vid behov vidta snabba och lämpliga åtgärder.

Vår bedömning är att anskaffningskostnaden är förhållandevis hög. Idag är marknaden osäker efter den senaste tidens finansoro. Styrelsen har dock upplyst oss intygsgivare om att de har intressenter till alla lägenheter, vilket de skriftligen uttrycker på följande sätt "alle er solgt og tingade".

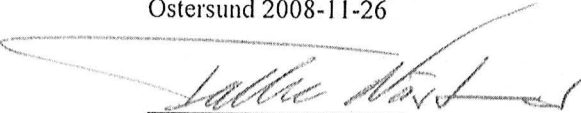
Den fördelning som görs av räntekostnaderna är mycket ovanlig och fördelningsgrunden är otydlig. Beräkningen av den totala årsavgiften blir därmed något mer komplicerad.

Av erhållna ritningar har det inte gått att kontrollmätta lägenhetsytorna i detalj. Ytorna grundas på styrelsens redovisning av ytorna.

Rent allmänt kan här vara på sin plats att uppmärksamma styrelsen och blivande bostadsrättshavare på de eventuella valutarisker som kan uppstå om vissa transaktioner görs upp i annan valuta än svenska kronor.

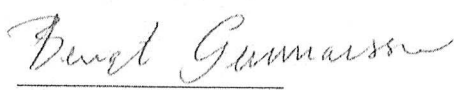
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Östersund 2008-11-26



Svefa AB
Folke Näslund

Östersund 2008-11-26



B Gunnarsson Fastighetsvärdering AB
Bengt Gunnarsson

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är:

Stadgar antagna 2008-04-30, registreringsbevis utskriftsdatum 2008-06-23, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, kartor, allmän fastighetsinformation och taxeringsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS), översiktliga byggnadsritningar