

2015062307523

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Årevägen Huset Åreskutan, Åre

Org nr: 769629-9663



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	2-3
C. Kostnader för föreningens fastighet	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4-5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5-6
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	
F. Ekonomisk prognos	7
G. Känslighetsanalys	7
H. Särskilda förhållanden	8

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2015 06 04 Åre

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Årevägen Huset Åreskutan, Åre som har sitt säte i Åre och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-04-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsservice - boende lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bygglov beviljade för Åre Mörviken 1:72 hus 1 till 4 den 2014 06 03 av hotellsviter (59 lgh) och lokaler samt 51 p-platser.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat en avstyckad fastighet, Mörviken 1:139, av Åre Mörviken 1:72. På avstyckad fastighet skall uppföras ett hus med 15 fritidslägenheter, 15 st förråd och 12 st parkeringsplatser i markplan med motorvärmare.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till SEK 60 762 000,-.

Inflyttning och upplåtelse beräknas ske december 2016.

Betalning eller bindande överenskommelser kommer att ske efter det godkänd slutbesiktning skett. Det skall uppföras ett hus.

Byggnadsfirma kommer uppföra föreningens byggnader på totalentreprenad. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen kommer teckna förskottsgaranti och ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att ta ut förskott.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad år 2015

Under juli månad 2015 beräknas fastigheten kunna förvärfvas av föreningen från ägaren Pero Fastigheter Norr AB. Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastighetene vid tillträde.

I Årsavgiften ingår ej kostnader för el, fjärrvärme och varmvatten. Separat mätning för el i respektive lägenhet. El, värme och varmvatten betalas av bostadsrättsinnehavaren. Till alla lägenheter finns anslutning för kabel-tv och bredband.

B. Beskrivning av fastigheten

Alla lägenheterna betalar sina egna uppvärmningskostnader (elkostnader och varmvatten). Kapitalkostnaden och driftskostnaden för lägenheterna fördelas efter andeltall/fordelningsgrund i huvudrubrik E.

Skulle samfällighetsföreningen i framtiden ändra sina debiteringsprinciper skall ny ekonomisk plan upprättas.

Fastighetsbeteckning: Åre Mörviken 1:139 i Åre kommun.
 Adress: Årevägen, Åre i Åre kommun.
 Tomtens ca. areal: ca 1000 kvm
 Bostadsarea: 975 m²
 I redovisad area 975 m² ingår inte lägenhets skidförråd vid entrén plan 1.
 Antal bostadslägenheter 15 stk.
 Läge Fastighetene är belägen på södersluttande tomter, läget bedöms som mycket attraktivt. Omkringliggande bebyggelse består av fritidsbostäder.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera servitut avseende väg, dagvatten, parkeringsplatser, fjärrvärme samt sophantering

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning: Platta på mark
 Ytterväggar: Trä/betong, målad och delvis beklädnad av stonepanel på nedersta våningen.
 Bjälklag: Betong
 Yttertak: Råspont och papptäckning
 Fasader: Betong/Trä/stone panel
 Altaner: Stål och trä
 Innerväggar: Väggar med stålregelstomme
 Fönster: Treglas energi
 Dörrar: Trä med glas
 Ytbeläggning: Golvbeläggning: parkett/klinker
 Innertak: Målad gips/betong
 Installationer: El från Jämtkrafts ledningsnät.
 Vatten och avlopp från kommun
 Kabel-tv/internett via Telia
 Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme i allrum ock sovrum. El element i hall och bad medlemmen förutsätts stå för dessa kostnader.
 Ventilation: Värmeåtervinningsaggregat

Lägenheter:	Kök: Fabriksmålade vit skåpinnredning inkl kapitalvaror. Badrum: Kakel på väggar och golv. Inredning med spegelskåp.
Allmänt:	Samtliga lägenheter kommer att uppfylla krav vad avser täthet mm i våtutrymmen Till samtliga lägenheter ingår 1 st skidförråd ved entre och 1 st förråd i plan 1.
Belägenhet av:	I byggnad på fastighetene framgår respektive lägenhet respektive lägenhetsplacering H3-2-1 till H3-4-5 av bilaga 1.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för mark och byggnader inkl lagfart, pantbrev föreningsbildning, ekonomisk plan	60 762 000,-.
Summa slutlig anskaffningskostnad	60 762 000,-.

Taxeringsvärdet pr 2014.

Typkod 320.

Taxeringsvärdet idag enbart markvärdet vilket på hele fastigheten Åre Mörviken 1:72 med 4 hus, 59 lgh, är 104 774 000,- kr.

Efter avstyckningen för 15 lgh antas den å vara 20 465 000,- kr.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Summa	
Insatser	52 970 000,-
Lån	7 792 000,-
Summa finansiering SEK	60 762 000,-

Kapitalkostnader

Lån, 7 792 000,- x 2,5%	194 800,-
Summa kapitalkostnader	194 800,-

Villkoren för lånet är baserade på offer från Swedbak i Åre. Löptid er i 20 år och 11 års amorteringsfritt.

Säkerhet för lån

Vid föreningens förvärd kommer fastigheterna att vara obelånade.

Som säkerhet för lånet til föreningen vil samlet pantbrev etableras på 7 792 000,-.

Hysesintäkt kommersiella lokaler

Sum intäkt:	0,-
-------------	-----

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	30 000
Försäkring	20 000
Övrig fysisk förvaltning inkl VA, sopor	50 000
drift/skötsel av vägar,	50 000
gemensam elbelysning, bredband/kabel-tv nätt.	
Arvode styrelse och revisor	5 000
Öförutsedda kostnader	10 000
Sum	165 000

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

Avsättning til underhåll/avskrivning och fond	
En sund förening ska ha såpass höga månadsavgifter att man efter driftskostnader och räntor har ett utrymme på 100-250 100-250 k2/m2/år til fondering och avskrivning.	
Siden bygget er en nyproduksjon uten garasje avsättes det	100
Boyta	975
100 kr/m2/år	97 500
Sum	97 500

Kommunal fastighetsavgift

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Summa fastighetsavgift 0,-

Sum totale slutliga kostnader 457 300

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Tabell/lägenhetsförteckning:

Redovisa areal, andestäl, insatser, årsavgifter.

NUMMER LGHT	VÅNING	ROK	P.plass/Carport	Andelstall	Yta	Insats kr	Årsavgift kr	Månads avgift kr
H3-2-1	2	4	Gemensam	6,67	65	3 490 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-2-2	2	4	Gemensam	7,18	70	3 490 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-2-3	2	4	Gemensam	7,18	70	3 250 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-2-4	2	4	Gemensam	6,67	65	3 390 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-2-5	2	3	Gemensam	4,41	43	2 190 000	kr 20 168	kr 1 681
H3-3-1	3	4	3-1	6,67	65	3 650 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-3-2	3	4	3-2	7,18	70	3 650 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-3-3	3	4	3-3	7,18	70	3 490 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-3-4	3	4	3-4	6,67	65	3 650 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-3-5	3	3	Gemensam	4,41	43	2 490 000	kr 20 168	kr 1 681
H3-4-1	4	4	4-1	6,67	65	3 950 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-4-2	4	4	4-2	7,18	70	3 890 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-4-3	4	4	4-3	7,18	70	3 850 000	kr 32 832	kr 2 736
H3-4-4	4	4	4-4	6,67	65	3 850 000	kr 30 487	kr 2 541
H3-4-5	4+5	4	4-5	8,10	79	4 690 000	kr 37 053	kr 3 088
Antal lägenheter	15							
Sum		Sum		100	975	52 970 000	kr 457 300	kr 38 108

F. EKONOMISK PROGNOIS

F. Ekonomisk prognos							
Kostnadsnivån avser prisår	År 1	2	3	4	5	6	11
2015							
Intäkter							
Avgifter/kvm	469	475	481	487	493	500	534
årsavgifter	457 300	463 038	468 902	474 896	481 023	487 286	520 742
Hyra butiklokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	457 300	463 038	468 902	474 896	481 023	487 286	520 742
Kostnader							
Räntekostnader	194 800	194 800	194 800	194 800	194 800	194 800	194 800
Avskrivning, underhåll/fond	97 500	99 938	102 436	104 997	107 622	110 312	124 808
Statlig fastighetsavgift lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnad	165 000	168 300	171 666	175 099	178 601	182 173	201 134
Summa Kostnader	457 300	463 038	468 902	474 896	481 023	487 286	520 742
Resultat							
Aterförde avsättningar	97 500	99 450	101 439	103 468	105 537	107 648	118 852
Betalningsnetto	97 500	99 450	101 439	103 468	105 537	107 648	118 852
Lidviditesreserv	0	97 500	196 950	298 389	401 857	507 394	1 067 598
Taxeringsvärde	20 465 000	20 874 300	21 291 786	21 717 622	22 151 974	22 595 014	24 946 721
Diverse variabler							
Låneskuld år 1	7 792 000	7 792 000	7 792 000	7 792 000	7 792 000	7 792 000	7 792 000
Total BOA kvm	975	975	975	975	975	975	975
Låneränte	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Avskrivningsyta fond/underhåll	975	975	975	975	975	975	975
Avskrivningssats kr/m ² /år	100	100	100	100	100	100	100
Statlig fastighetsavgift lokaler	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Taxeringsvärdet för lokalerna	0	0	0	0	0	0	0
Bereknad inflationstakt	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

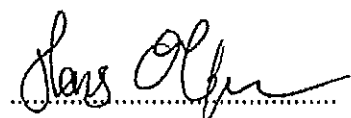
G. KÄNSLIGHETSANALYS

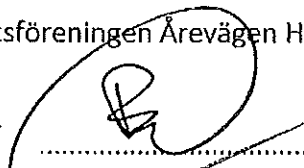
G. Känslighetsanalys							
Beräknad årsavgift per kvm vid olika inflations- och räntenivåer. Fast penningvärde.	År 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	469	475	481	487	493	500	534
2. Antagen räntenivå + 1%	549	556	563	570	578	585	627
3. Antagen räntenivå - 1%	389	394	399	404	409	414	442
Antagen räntnivå och							
4. Antagen inflationsnivå + 1%	469	477	484	492	501	509	555

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 och el.uppvärmning.
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.

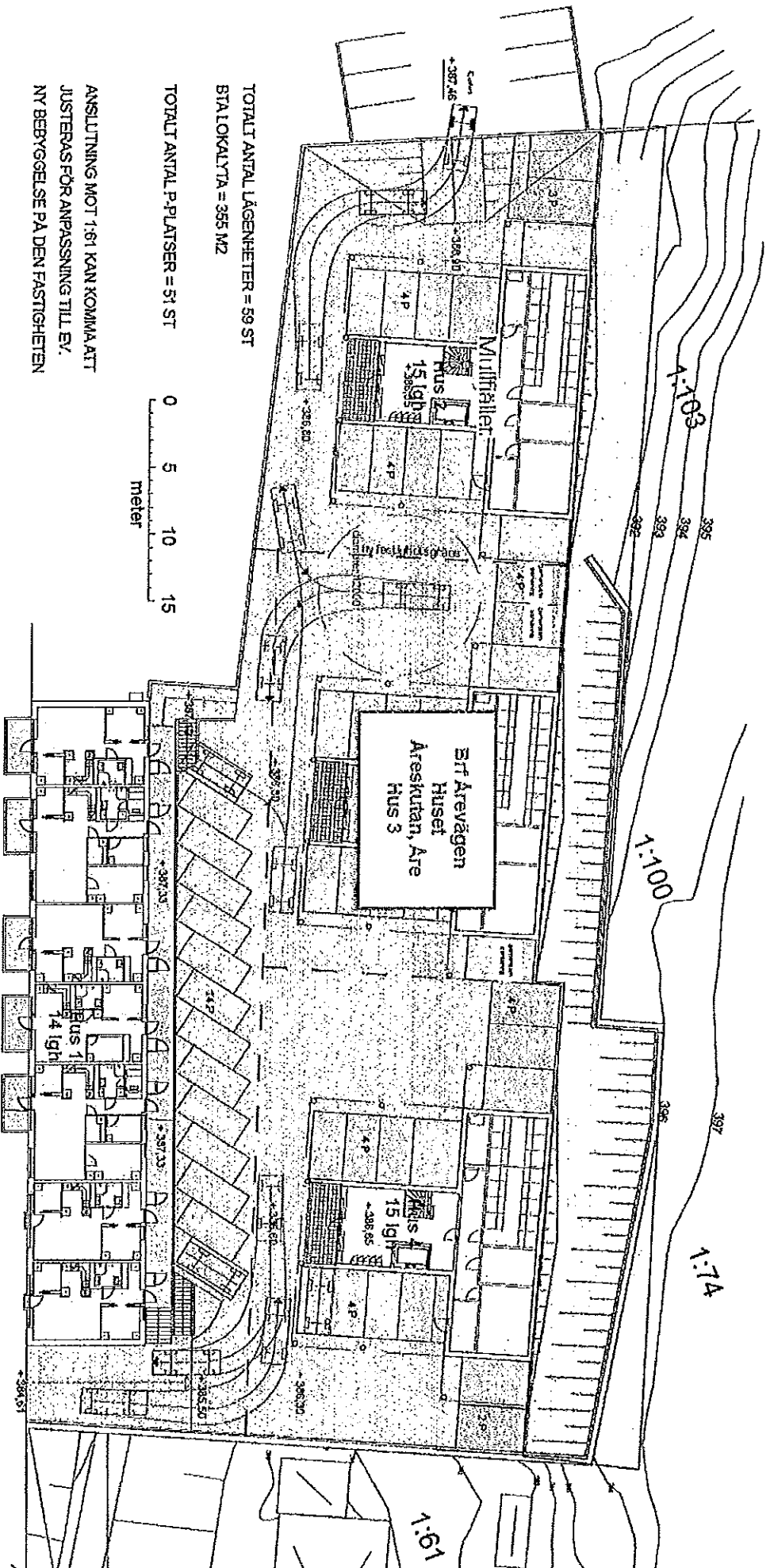
Åre 2015 06 04 Bostadsrättsföreningen Årevägen Huset Åreskutan, Åre


Hans Olof Olofsson

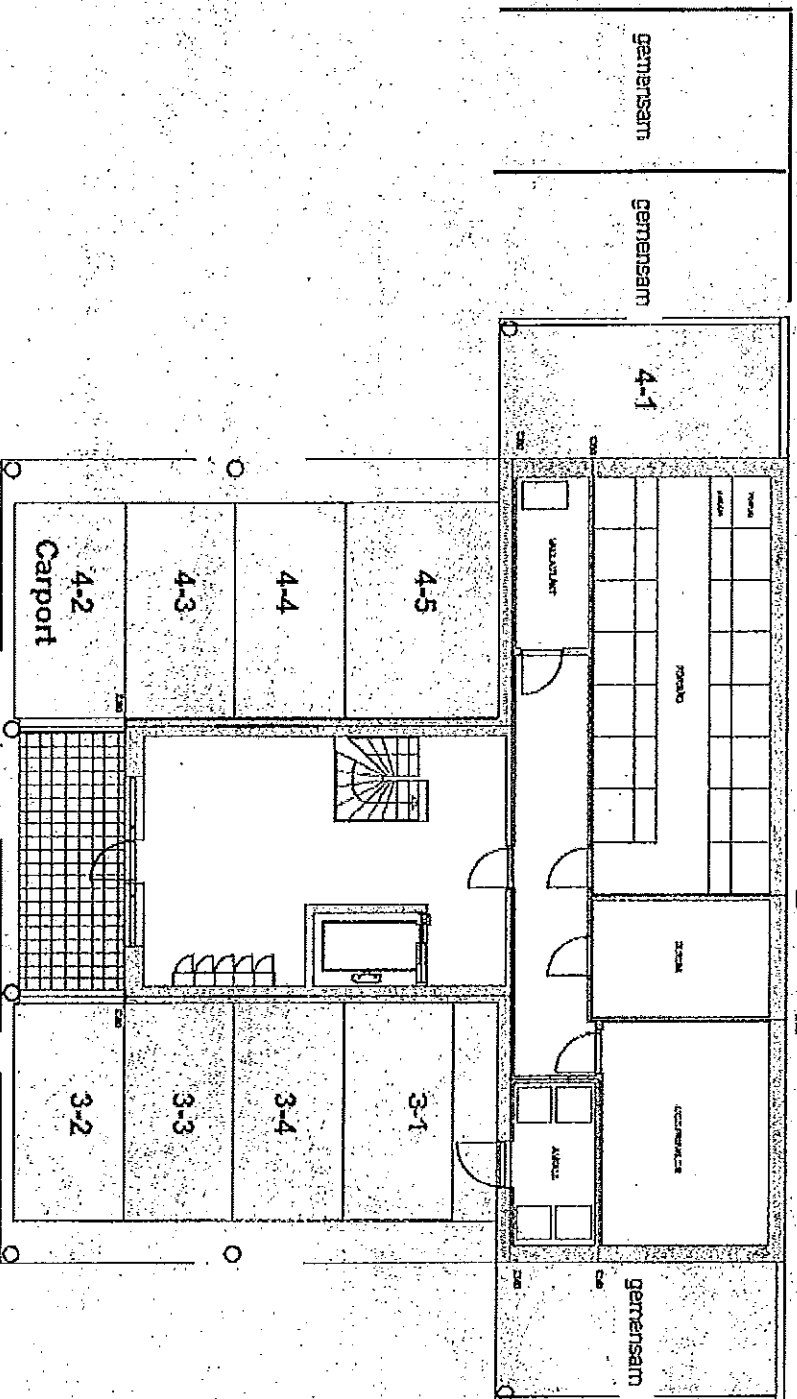

Brynjar Earstad

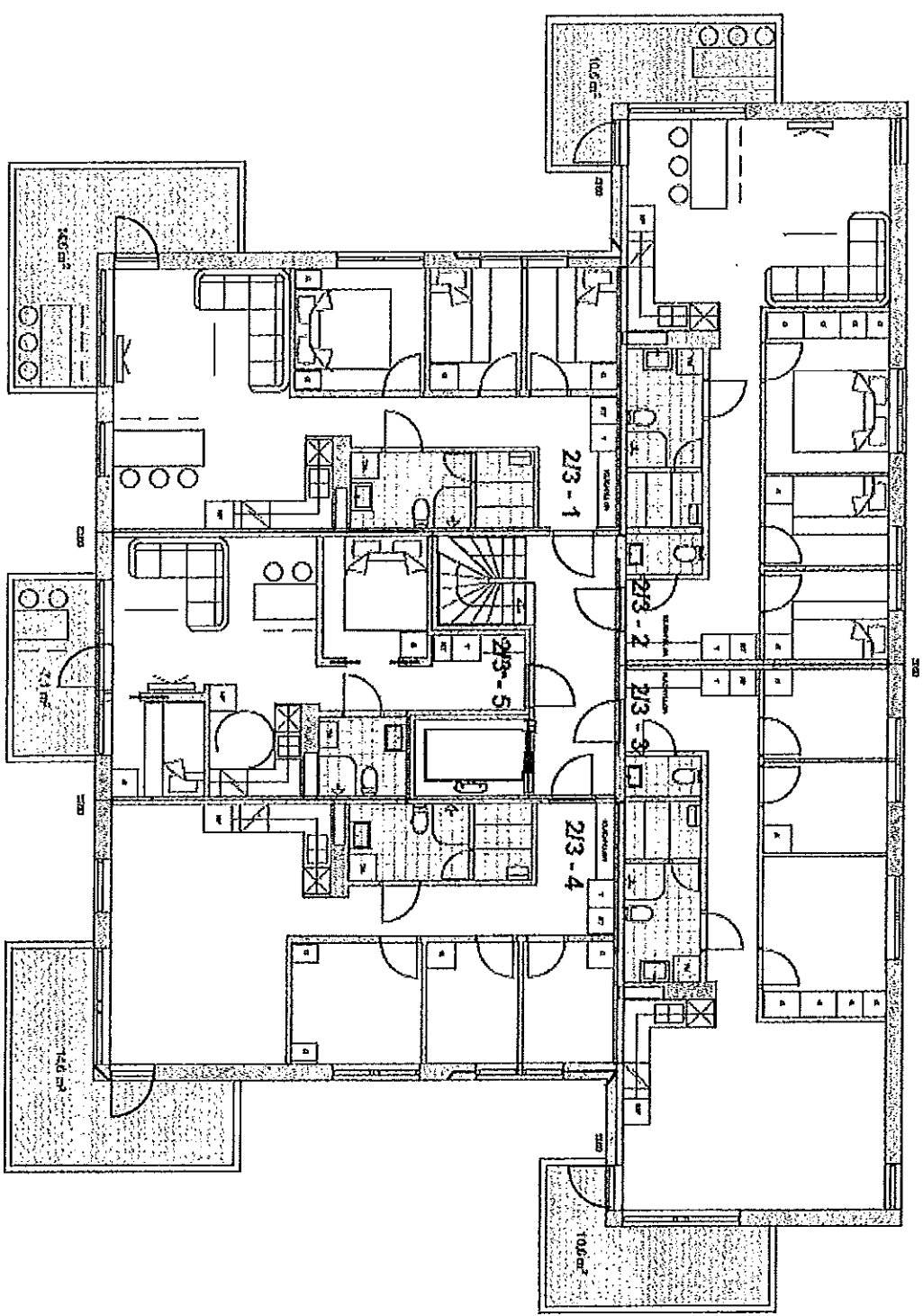

Bjørn Dæhlie

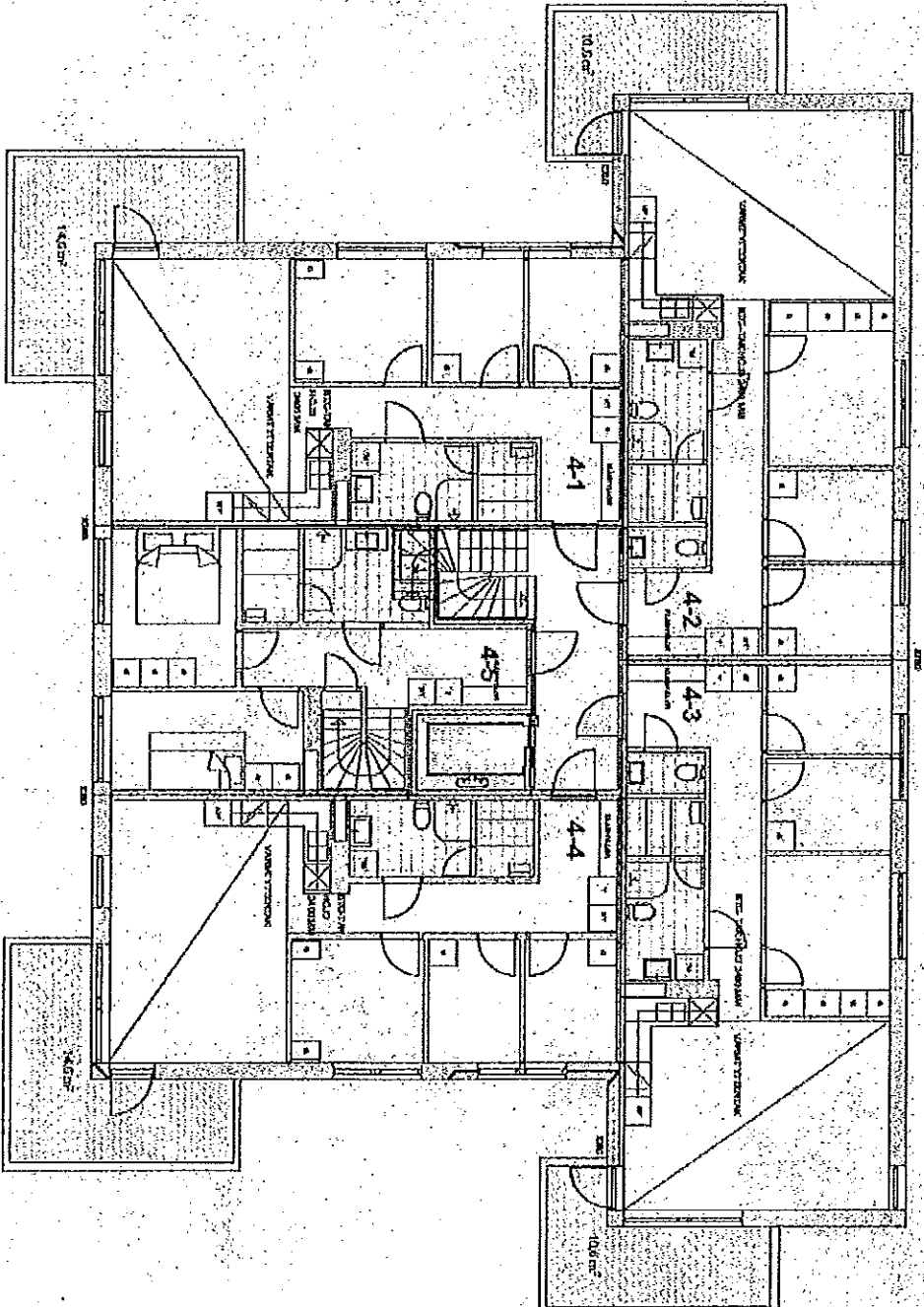
BILAGA 1

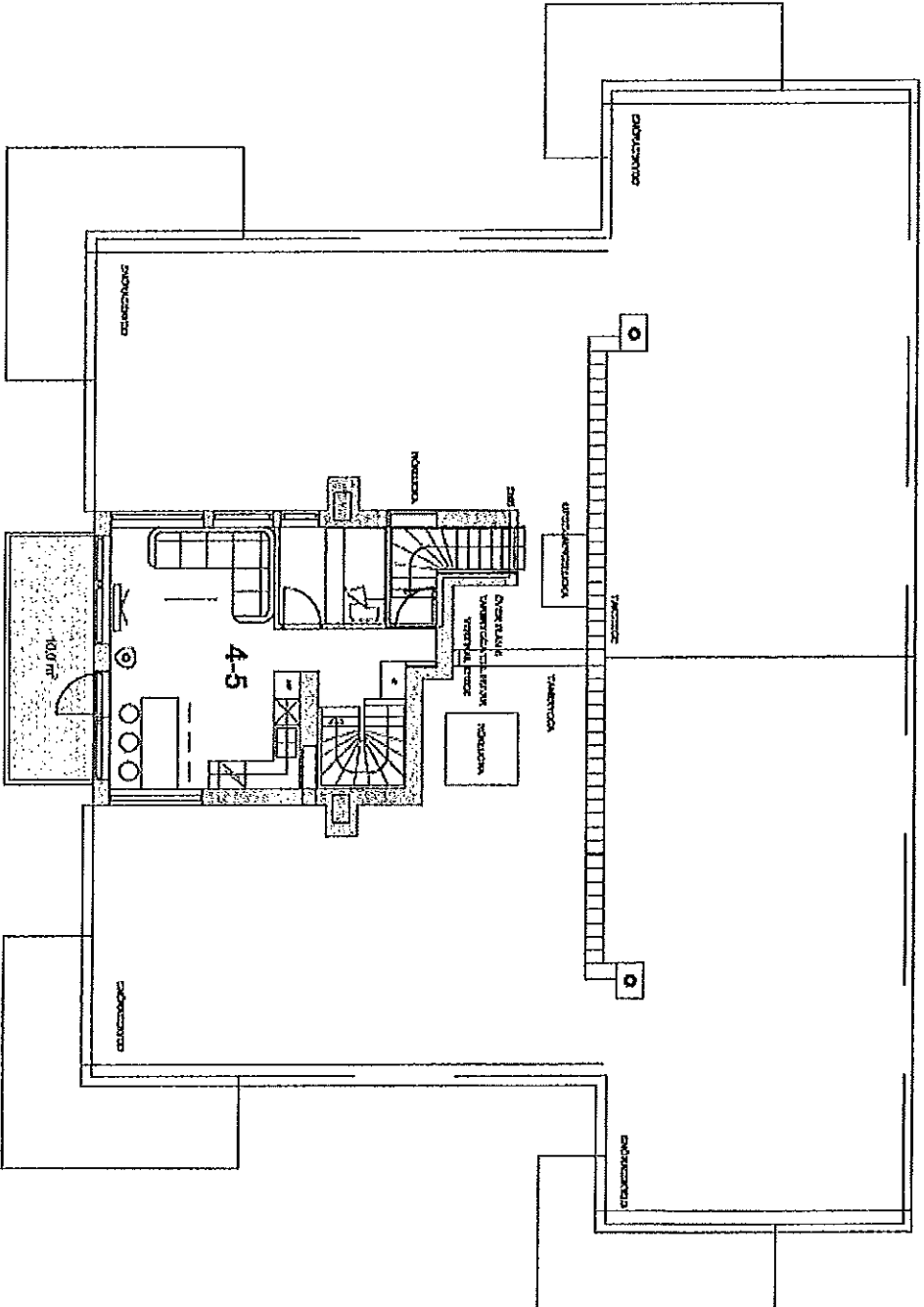


Plan 1









Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Årevägen Huset Åreskutan Åre med organisationsnummer 769629-9663 daterad av styrelsen 2015 06 04 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Lägenheterna som omfattas av planen ligger samlade och en ändamålsenlig samverkan kan därmed ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna, som lämnas 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 vid bedömningen av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Planen innehåller avskrivning, avsättning och fondering för framtida större underhållsarbete.

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

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

Vi noterar även att bostadsrätterna skall upplåtas först när föreningens fastighet är uppförd och bostäderna inflyttningsklara.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

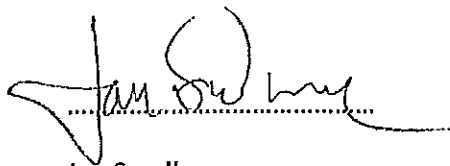
Ekonomisk plan med känslighetsanalys för BRF Årevägen Huset Åreskutan Åre daterad 2015-06-04

Till Bolagsverkets lämnad ändringsanmälan 2015-06-10.

Stadgar antagna 2015-03-24

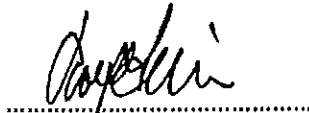
Bilaga 1 Ritningar över bostäder och anläggning (5 sid A-4).

Gävle



Jan Sandberg

Söderhamn 2015 06 17



Rolf Levin

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