



Ekonomisk Plan För Brf. BearLodge III Åre

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Försäkring och konsumentskydd	5
5. Finansieringsplan	5
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
8. Ekonomisk Prognos	8
9. Känslighetsanalys	9
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10
11. Särskilda förhållanden	11



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen BearLodge III Åre med orgnr. 769623-2771 registrerades 2011-06-09. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att förvärva del av fastigheten Åre-Svedje 1:389 i Åre kommun. Fastigheten införskaffas genom förvärv av IR Dec AB Orgnr. 556827-1448 innehållande fastigheten. Fastigheten överläts till BRF genom underprisöverlåtelse från IR Dec AB och skattemässigt ansk. värde för fastigheten uppgår efter förvärvet till 2 820 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 47 850 000 kr (inkl. likviditetsreserv och avgifter).

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.

Entreprenadkontrakt kommer att tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

Tidpunkt för första upplåtelse samt inflyttning beräknas från första kvartalet 2014



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Del av Åre-Svedje 1:389
Adress	83014 Åre
Kommun	Åre kommun
Total tomtareal	Ca:1 385 kvm
BRA	1 446 kvm
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 12 800 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 3 306 000 kr

Gemensamma anläggningar:

- Antalet parkeringsplatser i föreningen kommer att uppgå till 18 stycken.
- Det totala antalet motorvärmare i föreningen kommer att uppgå till 18 stycken.
- Gemensam TV-antennanläggning för samtliga lägenheter.
- Fastigheten får eget andelstal (avlopp med tillhörande anordningar) samt väg.



Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån

3

Grundläggning
Stomme

Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Prefabricerade ytterväggar

Lägenhetsskiljande vägg
Innerväggar
Lägenhetsskilj. Bj1.

Prefabricerad
Platsbyggda
Prefabricerade element

Yttertak

Prefabricerade trätakstolar med råspont och papp som ytskikt

Fönster

Träfönster-energiglas

Ytterdörrar

Trä fabriksbehandlad

Balkong/entrétrappor

Trä Prefabricerad

Uppvärmning
Ventilation

Fjärrvärme
TF aggregat med återvinning i varje lgh

Golvbeläggningar

Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett

Mark

Körytor grus, övrigt befintligt slänter grovplaneras



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader för föreningens förvärv	13 092 900
Nybyggnadskostnad	33 757 100
Kostnader för försäljning	900 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	47 850 000

4. Försäkring och konsumentskydd

- Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.
- Därutöver finns en 10-årig byggförsäkring.
- Föreningens hus omfattas även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning.

5. Finansieringsplan

- Säkerhet för lån kommer att utgöras av pantbrev.

Lån år 1	7 300 000
Insatser	40 550 000
Summa finansiering	47 850 000



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

- Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.
- Värme och varmvatten tillkommer med ca 850kr/lgh och månad.
- Bindningstiden för lån avser att blandas.

Rubriker	År 1
Ränta	277 400
Summa kapitalkostnader	277 400
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	33 757
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	20 000
Summa avsättningar och avskrivningar	53 757
Fastighetsförsäkring	25 000
Ekonomisk förvaltning	25 000
Arvoden för revisor	15 000
Fastighetsskötsel	40 000
Snöröjning, sandning	30 000
Renhållning, sopor	15 000
Vatten & avlopp	60 000
Fastighetsel	25 000
Brandlarm	10 000
TV	12 000
Summa driftkostnader	257 000
Summa:	588 157



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 samt debitering av hushållsel för respektive bostadsrättslagenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	588 157
Summa intäkter	588 157



8. Ekonomisk Prognos

EKONOMISK PROGROS

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Arsavgifter	588 157	607 497	747 360	788 486	793 410	834 412	860 497
Summa intäkter	588 157	607 497	747 360	788 486	793 410	834 412	860 497
Kostnader							
Räntekostnad	277 400	291 200	290 384	325 746	324 791	359 796	354 050
Driftskost	257 000	262 140	267 383	272 730	278 185	283 749	313 282
Avskrivning	33 757	33 757	168 786	168 786	168 786	168 786	168 786
Summa kostnader	568 157	587 097	726 552	767 262	771 761	812 330	836 117
Likviditesbudget							
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Amortering	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380
Betalningsnetto	0	0	0	0	0	0	0
Kassa	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Kassalikviditet	120 000	140 400	161 208	182 432	204 081	226 162	343 374
Accumulerad avsättning till reparationsfond	20 000	40 400	61 208	82 432	104 081	126 162	243 374
Diverse variabler							
Låneskuld år	7 300 000	7 280 000	7 259 600	7 238 792	7 217 568	7 195 919	7 081 006
Total BRA	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446
Låneränta	3,80%	4,00%	4,00%	4,50%	4,50%	5,00%	5,00%
Nybyggnadsvärde	33 757 100	33 757 100	33 757 100	33 757 100	33 757 100	33 757 100	33 757 100
Avskrivningsprocent	0,10%	0,10%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



9. Känslighetsanalys

Årsavgift / kvm & år

Dagens Inflationsnivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå	407	420	517	545	549	577	595
Dagens räntenivå +1%	467	496	619	648	677	680	696
Dagens räntenivå +2%	518	547	669	695	723	726	742

Dagens räntenivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå +1%	409	422	519	547	551	579	597
Dagens inflationsnivå +2%	410	424	521	549	553	581	599

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.



10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
C11	81	4		1	5,80%	1 975 000	32 947	2 746
C12	77	4		1	5,33%	1 875 000	31 320	2 610
C13	77	4		1	5,33%	1 875 000	31 320	2 610
C14	77	4		1	5,33%	1 875 000	31 320	2 610
C15	77	4		1	5,33%	1 875 000	31 320	2 610
C16	81	4		1	5,60%	1 975 000	32 947	2 746
C21	84	4	1		5,81%	2 375 000	34 167	2 847
C22	80	4	1		5,53%	2 275 000	32 540	2 712
C23	80	4	1		5,53%	2 275 000	32 540	2 712
C24	80	4	1		5,53%	2 275 000	32 540	2 712
C25	80	4	1		5,53%	2 275 000	32 540	2 712
C26	84	4	1		5,81%	2 375 000	34 167	2 847
C31	84	4	1		5,81%	2 675 000	34 167	2 847
C32	80	4	1		5,53%	2 475 000	32 540	2 712
C33	80	4	1		5,53%	2 475 000	32 540	2 712
C34	80	4	1		5,53%	2 475 000	32 540	2 712
C35	80	4	1		5,53%	2 475 000	32 540	2 712
C36	84	4	1		5,81%	2 675 000	34 167	2 847
	1446		12	6	100,00%	40 550 000	588 157	49 013



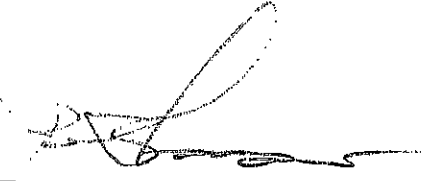
11. Särskilda förhållanden

1. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall hyra utgå med belopp enligt årsavgift ekonomisk plan.
2. Fram till dess att styrelsen har upprättat underhållsplan för fastigheten, avsätts ett belopp om 20 000 kr per år + beräknad inflationstakt till fond för yttre underhåll.
3. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
4. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av föreningen. Debitering sker då utifrån faktisk förbrukning.
5. Den till lägenhet hörande mark skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt och styrelsen förvarar en situationsplan där ytorna är markerade.
6. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
7. Från och med deklarationen 2014 (inkomståret 2013) införs nya regler med förlängd avgiftsbefrielse för nybyggda bostäder.
Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Datum 18/8-2013

Bostadsrättsföreningen BearLodge III Åre


Marthin Jönsson


Bertil Hansson


Andreas Mårtensson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen BearLodge III Åre*, organisationsnummer 769623-2771, i Åre kommun, får härmed avge följande intyg.

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 bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

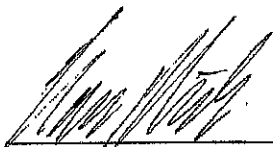
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan från 2013
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Entreprenadavtal bygg och mark, utkast
Rumsbeskrivning
Ritningar
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Garantiavtal osålda lägenheter
Lånelöfte, Handelsbanken, 2013-02-07
Värmeleveransavtal/offert
Beräkning av taxeringsvärde

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2013-03-27



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen BearLodge III Åre*, organisationsnummer 769623-2771, i Åre kommun, får härmed avge följande intyg.

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 bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

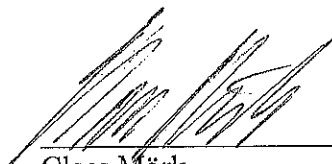
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

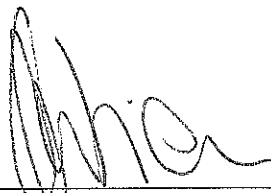
Ekonomisk plan från 2013
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Entreprenadavtal bygg och mark, utkast
Rumsbeskrivning
Ritningar
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Garantiavtal osålda lägenheter
Lånelöfte, Handelsbanken, 2013-02-07
Värmeleveransavtal/offert
Beräkning av taxeringsvärde

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2013-08-27



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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