

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÅRE FJÄLLBY 3
Org. nr 769616-4628
JÄMTLANDS LÄN, ÅRE KOMMUN

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
------------------------------------	-------------------

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	4
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
F. Ekonomisk prognos	6
G. Känslighetsanalys	7
H. Särskilda förhållanden	7

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3, som har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 20 april 2007 (org. Nr 769616-4628) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Sommaren 2011 renoverades lägenheterna 311-322 och sommaren 2013 renoverades lägenheterna 304-310 och 311B.

Bostadsrättsföreningen avser att indirekt förvärva fastigheten Lien 2:41 i Åre kommun genom förvärv av ett aktiebolag, vilket i sin tur äger fastigheten. Detta aktiebolag kommer att sälja fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under januari månad 2014.

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 förvärv av byggnaderna på avtalad köpeskilling, samt beräknad renoveringskostnad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2013

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Lien 2:41

Adress: Fjällbyvägen 20, 830 13 Åre

Tomtens areal: 2 459 m²

Boarea: 983 m² (BOA)

Antal lgh: 23 st.

Byggnadernas antal och utformning: 1 st. en- och tvåvåningsbyggnader

Nybyggnadsår: 1979

Gemensamma anordningar på tomtmark

Beträffande belysning, körytor, parkeringsplatser, ledningar för v/a, fjärrvärme, el, tele och Kabel-TV, mm framgår detta av tecknat servitutsavtal. Undercentral för distribution av fjärrvärme och tappvarmvatten hyrs gemensamt av Brf Åre Fjällby 1, 2 och 3. Hyresvärd är Brf Rödkullen 2 (org.nr 716462-0184).

Gemensamhetsanläggning (Samfällighetsanläggning)

Fastigheten är i dag inte ansluten till någon samfällighetsanläggning. SkiStar AB ansvarar i dag för förvaltning av fjärrvärme, körytor, biluppställningsplatser, belysning och grönytor.

Framtida underhållsbehov

I december 2013 gjorde Oktopal AB, Östersund, en besiktning av samtliga byggnader och lägenheter. Det bedömda framtida underhållet inom 2-5 år uppgår till ca 100 000 kr och inom 5-10 år till ca 1 350 000 kr.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark, betong.
Stomme	Trä och betong.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av gipsskivor, målade. Innerdörrblad och karmar, täckmålade.
Yttertak	Takstomme av trä. Takbeläggning med betongpannor.
Fasad	Fasader av träpanel. Fönster av trä, målade 3-glas isolerglas. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Installationer	Uppvärmning med fjärrvärme. Central temperaturstyrning för varje lägenheter, på radiatorerna. Mekanisk frånluftsventilation från samtliga fråndragspunkter; kök och våtrum, tilluft via ytterväggsventiler; spalt i fönster. Fjärrvärme för tappvarmvatten. El-golvvärme i hall och badrum i lgh 301-302, 304-310 och 311B, handdukstork i WC/Dusch på VVC i lgh 303, 311-322 och el-handdukstorkar i WC/Dusch i resterande lägenheter.

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker i lgh 301-302, 304-310 och 311B. Checker Stud i resterande	Målning	Målat	Städsåp, torkåp Kapphylla
Kök	Träparkett i lgh 301-312 och 321. Plastmatta i resterande.	Målning + Stänkskydd av kakel ovan bänkskivor	Målat	Köksinredning. Spis med ugn och spisfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskbänk Diskmaskin
WC/Dusch	Klinker i lgh 301-302, 304-310 och 311B. (Plastmatta i lgh 313-322)	Kakel, målade snickerier	Målat	Golvvärme El handdukstork Duschstång Duschvägg
Bastu (där de förekommer)	Klinker/plastmatta bastu	Trä	Trä	Bastuaggregat
Allrum	Träparkett i lgh 301-312 och 321. Plastmatta i resterande.	Målning	Målat	
Sovrum	Träparkett i lgh 301-312 och 321. Plastmatta i resterande	Målning	Målat	Garderobskåp

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

kr

Anskaffningskostnad för aktier (varav fastigheten 8 200 000 kr) 30 325 000 kr
- varav inventarier 400 000 kr

Fastigheten skall fullvärdeförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2013 uppgår till 10 989 000 kr
- varav mark 1 589 000 kr
- varav byggnad 9 400 000 kr

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningen har ej för avsikt att upptaga lån.

Finansiering sker via:

kr

Insatser 30 325 000 kr
Upplåtelseavgifter 0 kr

Finansiering summa 30 325 000

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fjärrvärme	195 000
Elektricitet	70 000
Rep/underhåll löpande	20 000
Vatten & avlopp	60 000
Sophämtning	50 000
Fastighetsskötsel	35 000
Försäkringar	25 000
Väggkostnad (inkl snöröjning)	30 000
Kabel-TV avgifter	10 000
Fastighetsskatt	30 000
Styrelsearvoden/Reseersättningar	20 000
Revisionsarvode	5 000
Kameral förvaltning	25 000
Avskrivning byggnader 1)	120 000
Avskrivning inventarier	25 000

Summa beräknade kostnader år 1 720 000

Avsättning till fond för inre och yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärdet 35 000

Underlag för beräkning av årsavgifter 755 000

1)

Avskrivningar byggnader beräknas till 0,5% av anskaffningsvärdet.

30 325 000 – 240 000 = 30 085 000 kr. Fördelning av anskaffningsvärdet med taxeringsvärdet som beräkningsgrund ger 23 767 000 kr i byggnadsvärde.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser och faktisk förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas boarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i läget inom området.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Hus	Våningsplan	Lgh nr	Lgh-area (Hela) m2	Lägenhets-beskrivning	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr		Årsavgift kr	Månadsavgift kr
300	2	301	44	2 RoK	4,4	1 275 000	0	1 275 000	33 220	2 768
300	2	302	45	3 RoK	4,6	1 475 000	0	1 475 000	34 730	2 894
300	2	303	104	4 RoK	10,3	2 675 000	0	2 675 000	77 765	6 480
300	2	304	84	4 RoK	8,4	2 675 000	0	2 675 000	63 420	5 285
300	2	305	46	3 RoK	4,7	1 450 000	0	1 450 000	35 485	2 957
300	2	306	46	3 RoK	4,7	1 450 000	0	1 450 000	35 485	2 957
300	2	307	46	3 RoK	4,7	1 450 000	0	1 450 000	35 485	2 957
300	2	308	47	3 RoK	4,8	1 450 000	0	1 450 000	36 240	3 035
300	2	309	46	3 RoK	4,7	1 450 000	0	1 450 000	35 485	2 957
300	2	310	47	3 RoK	4,8	1 450 000	0	1 450 000	36 240	3 035
300	1	311	42	2 RoK	4,2	1 275 000	0	1 275 000	31 710	2 642
300	1	311B	45	3 RoK	4,6	1 375 000	0	1 375 000	34 730	2 894
300	1	312	51	2 RoK	5,1	1 375 000	0	1 375 000	38 505	3 209
300	1	313	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	314	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	315	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	316	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	317	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	318	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	319	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	320	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	321	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
300	1	322	29	1 RoK	3,0	950 000	0	950 000	22 650	1 886
		Diff +/-								-13
			983		100,0000	30 325 000	0	30 325 000	755 000	62 917

F. EKONOMISK PROGNOSE

Fasta priser (Avser prisläge år 2013)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	755 000	765 000	775 000	785 000	795 000	805 000	865 000
Årsavgift/m ²	768	778	788	799	809	819	880
Räntor	0	2 000	4 000	6 000	8 000	11 000	35 000
Summa intäkter	755 000	767 000	779 000	791 000	803 000	816 000	900 000
Driftskostnader	545 000	555 000	565 000	575 000	585 000	600 000	670 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000
Fastighetsskatt	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	35 000
Fondavsättningar för yttre/inre underhåll	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	40 000
Årets överskott	0	2 000	4 000	6 000	8 000	6 000	10 000
Summa kostnader och överskott	755 000	767 000	779 000	791 000	803 000	816 000	900 000

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder (tkr)	10 989	10 989	11 000	11 000	11 100	11 100	12 000
Taxeringsvärde lokaler (tkr)	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxeringsvärde	10 989	10 989	11 000	11 000	11 100	11 100	12 000
Kassabehållning (tkr)	180	362	546	732	920	1 106	650

Det framtida underhållsbehov som redovisas under B. på sida 2 ryms inom ovanstående ekonomiska prognos genom att utnyttja den kassabehållning som de årliga avskrivningarna och avsättningen till underhållsfonden skapat.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser (Avser prisläge år 2013)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå + 1 %	776	783	791	799	807	815	857
Antagen inflationsnivå + 2 %	783	799	815	831	848	865	955
Antagen inflationsnivå - 1 %	760	753	745	738	730	723	688
Antagen inflationsnivå - 2 %	753	738	723	708	694	680	615

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, i det fall att mark tillhör bostadsrätten, svara för skötsel och underhåll av denna.
4. Bostadsrättshavaren skall till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
5. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3
2014-01-02


Lennart Blom


Teddy Myhr


Niclas Sjögren Berg