

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Tegeskutan



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
4. Försäkring och konsumentskydd.....	7
5. Finansieringsplan	7
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	8
8. Ekonomisk Prognos.....	9
9. Känslighetsanalys.....	11
10. Nyckeltal	12
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	12
12. Särskilda förhållanden.....	13

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Tegeskutan med org. nr. 769642-9690 registrerades 2025-03-19

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 Åre-Berge 2:72 i Åre kommun.

Nuvarande byggnad på föreningens fastighet uppfördes mellan åren 2015 till 2024 och innefattar totalt tre lägenheter. Två lägenheter i suterrängplan och en på övre plan med inredd vind. Startbesked erhöles 2015-09-03. Slutbesked på bygglovet erhöles 2024-06-30. Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är därmed känd vid upprättade av denna ekonomiska plan.

Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tiden för upplåtelser beräknas vara ca. 15.000.000 kr, varav mark ca. 7.000.000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive likviditetsreserv, uppgår till 15.000.000 kr.

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 K3-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.

Hushållsel, gemensam el och el för bergvärme ingår i årsavgiften. Denna beräknas till ca. 113 kr/kvm/år vid 1,13 kr/kWh inkl. avgifter med en beräknad förbrukning på 100 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel inkl. gemensam el & 60 kWh för bergvärmens).

Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring beräknas uppgå till ca 2.000 – 5.000 kr/år. Denna kan variera beroende bl.a. på tillval och omfattning.

Fiber finns indraget i varje lägenhet. Abonnemang för bredband & tv tecknas och bekostas av lägenhetsinnehavarna själva. Kostnader för detta uppskattas till ca. 500 kr - 2.000 kr/mån beroende av hastighet på internet och programutbud för tv.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är under tredje kvartalet 2025 förutsatt att den ekonomiska planen hunnit registreras hos Bolagsverket innan dess.

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

2. Beskrivning av fastigheten

Övergripande fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre-Berge 2:72
Adress	Tegefjäll Lingonet 4A-C, 837 98 Åre
Kommun	Åre kommun
Landareal	898 kvm
Byggnader	Ett flerbostadshus innehållande tre lägenheter fördelade på två plan med inredd vind. Två av lägenheterna i suterrängplan med en BOA om ca. 50 kvm styck & en lägenhet i övre plan med en BOA om ca 164 kvm. Total BOA i föreningen ca. 265 kvm.
Planförhållanden och bestämmelser	Gällande planbestämmelser Berge 2:266 Tegefjäll som vunnit laga kraft 1989-06-13. Se akt 2321-P89/36.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter, servitut	Fastigheten ingår i Totten GA:1 och Åre-Berge GA:20. Fastigheten ingår i Tegefjälls Samfällighetsförening, 716414-9507.
Pantbrev	Fastigheten är belastad med inteckningar om totalt 189.000 kr även om föreningen kommer att sakna lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat taxeringsår 2025-2027 för hyreshus med värdeår 2024, 5 200 000:-
Taxeringsvärde mark	Beräknat taxeringsår 2025-2027 för hyreshus med värdeår 2024, 723 000:-

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund och sockel	Betong
Stomme	Träkonstruktion
Bjälklag	Träkonstruktion
Fasader	Målad träpanel
Balkonger & altaner	Impregnerat trä
Tak	Bandtäckt plåttak
Fönster	Aluminium utvändigt, trä invändigt med 3-glas isolerruta.
Dörrar	Entredörr: Trä massiv. Innerdörrar: Trä massiv. Bastudörrar: Helglasad Fönster-/altandörrar: Utförande som fönster
Trappa	Trappa i furu
Lägenhetsskiljande väggar	Trä / isolering / gips
Rumsskiljande väggar	Trä / isolering / gips
Uppvärmning	En bergvärmearbänläggning som betjänar samtliga lägenheter och teknikrummet. Huvudsaklig uppvärmning via vattenburen golvvärme och radiatorer. El-uppvärmd golvvärme i badrum.
Ventilation	Varje lägenhet är anslutet till ett slutet FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning. Ett aggregat som betjänar samtliga lägenheter.
VA	Kommunalt, debiteras via samfällighetsföreningen en gång i halvåret.
El	Hushållsel, el för drift av bergvärmearbänläggningen och el för gemensamma utrymmen ingår i avgiften. Udermätare för hushållselen finns till varje lägenhet.
Bredband & TV	Fiberuttag finns i varje lägenhet. Abonnemang tecknas av lägenhetsinnehavarna.
Sophantering	Sopstation via samfällighetsförening.
Tvätt	Tvättmaskin ingår en lägenhet A.
Teknikrum	Ett gemensamt utrymme med plats för bergvärme- och FTX-ventilationsanläggningen. Här återfinns även elmätarna, ca. 14 kvm.
Vallabod	Teknikrummet används även som en gemensam vallabod, ca. 14 kvm.
Förråd	Ett utvändigt lägenhetsförråd/skidförråd per lägenhet belägna i anslutning till entrén till respektive lägenhet. Ett större till lägenhet A.
Parkering	Parkeringsplats med plats för en bil finns till varje lägenhet på ovansidan av huset.

Lägenhets- & rumsbeskrivningar

Lägenhet A med loft, 164 kvm - Tegefjäll Lingonet 4A

Lägenhet i övre plan med inredd vind.

Via entréplanets entré möts man av en större hall från vilken kök och allrum i en öppen planlösning nås. Från hallen nås även övriga rum i planet vilket består av en separat WC med dusch kombinerat med tvättstuga. Intill denna finns ett större badrum med dusch och bastu. I planet finns även ett större sovrum som också nås via hallen.

Loftet eller den inredda vinden nås via hallen en trappa upp. Här uppe ryms ett allrum vid trappans slut. Från detta rum nås de tre sovrummen, ett mindre förvaringsrum och en separat WC med dusch.

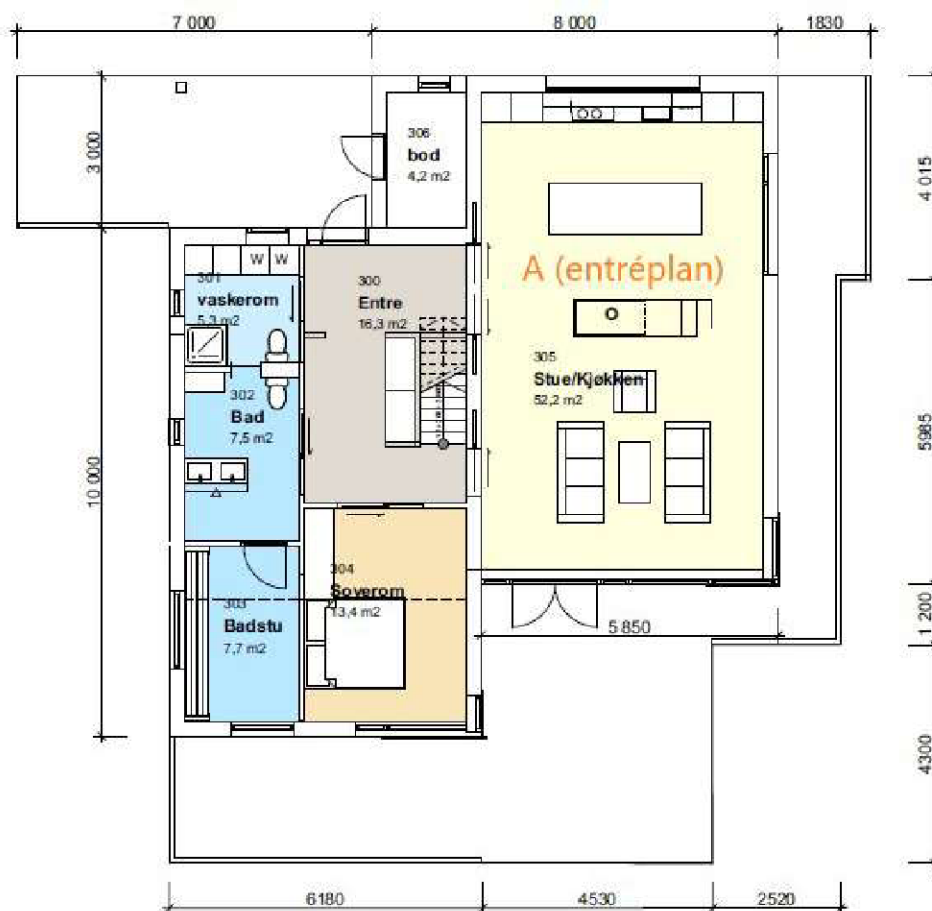
Hallen har kaklat golv med väggar och tak i målad gips. I hallen finns garderober från Ikea.

Kök och allrum har trägolv i ek, väggar i målad gips och tak i träpanel och målad gips. Köket är från Epoq och är utrustat med vitvaror från Electrolux och Samsung.

Sovrummen på båda planen har trägolv i ek med väggar i målad gips och träpanel i tak. Garderober från Ikea där ett av sovrummen har en walk-in-closet med platsbyggd garderob.

Allrummet på vindsplanet har trägolv i ek, väggar i målad gips och tak i träpanel.

Badrum och WC har kaklade golv och väggar med målat gips i tak. Tvättstugan är utrustad med en Miele tvättmaskin och ett Cinderella torkskåp. Bastun är utrustad med ett Tylö-aggregat. Golv och en av väggarna är kaklade. Övriga väggar och tak i träpanel.





Lägenhet B, suterrängplan, 51 kvm - Tegefjäll Lingonet 4B

Via planets entré möts man av en mindre hall från vilken man kommer in till kök och allrum i en öppen planlösning. Från allrummet nås sedan övriga rum i planet vilket består av ett separat badrum med WC, dusch och bastu samt tre mindre sovrum.

Hallen har kaklat golv tillsammans med en av väggarna. Övriga väggar består i en kombination av målad gips och träpanel med taket i målad gips.

Kök och allrum har golv i vinyl med väggar och tak i målad gips. Köket är från Ikea och är utrustat med vitvaror från Electrolux och Bosch.

Sovrummen har golv i vinyl, väggar i målad gips och träpanel och tak i målad gips. Garderober från Ikea och ett av sovrummen med platsbyggda hyllor.

Badrum/WC har kaklade golv och väggar med tak i målad gips. Badrumsinredning från Ikea och en duschvägg i glas. Bastun har kaklat golv med träpanel på väggar och tak och är utrustat med ett Tylö-aggregat.

Lägenhet C, suterrängplan, 50 kvm - Tegefjäll Lingonet 4C

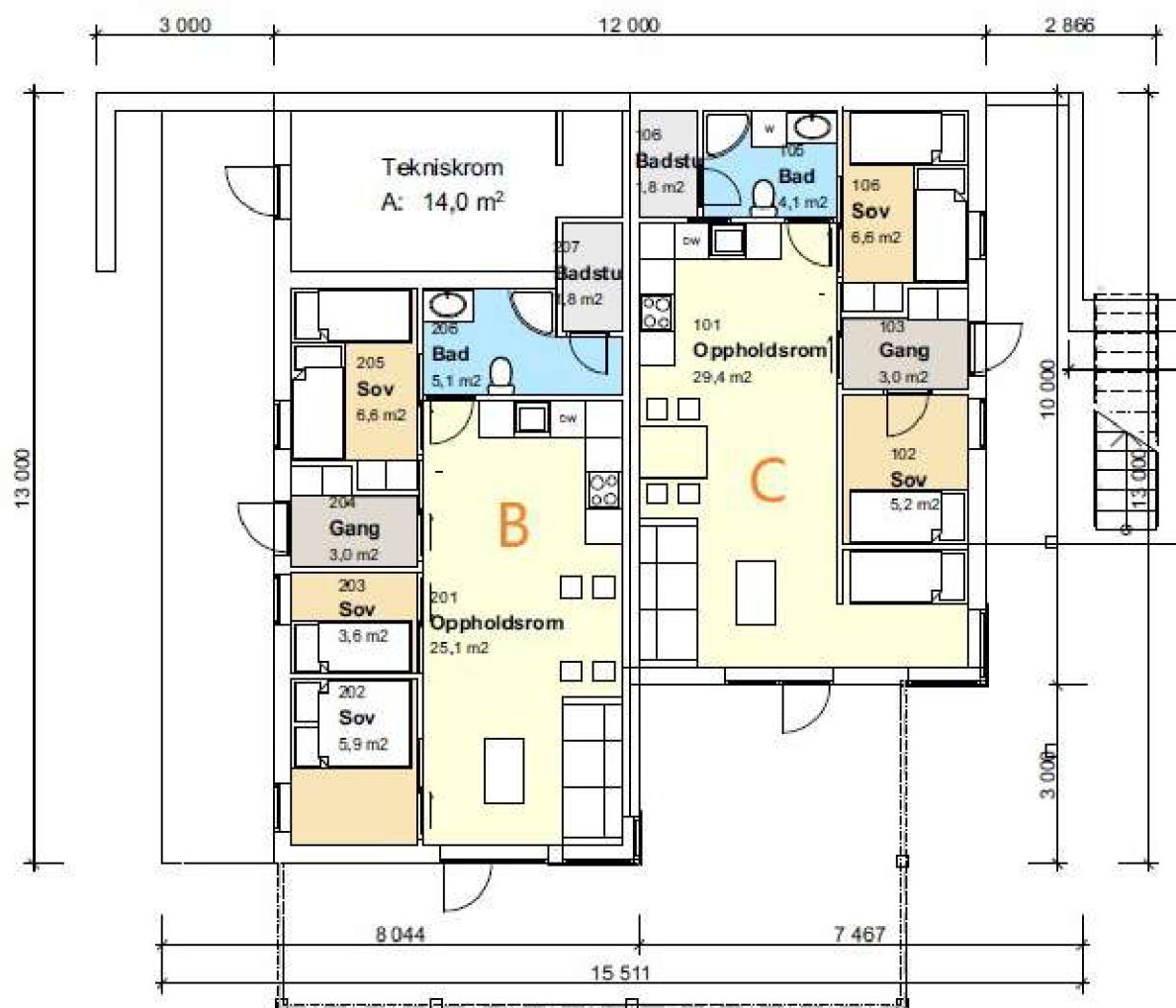
Via planets entré möts man av en mindre hall från vilken man kommer in till kök och allrum i en öppen planlösning med en mindre sovalkov. Från hallen nås även ett mindre sovrum. Från allrummet nås sedan övriga rum i planet vilket består av ett separat badrum med WC, dusch och bastu samt ytterligare ett mindre sovrum.

Hallen har kaklat golv tillsammans med en av väggarna. Övriga väggar består i en kombination av målad gips och träpanel medan taket består av målad gips.

Kök och allrum har golv i vinyl med väggar och tak i målad gips. Köket är från Ikea och är utrustat med vitvaror från Electrolux och Bosch.

Sovrummen har golv i vinyl, väggar i målad gips och träpanel och tak i målad gips. Garderober från Ikea och ett av sovrummen med platsbyggda hyllor.

Badrum/WC har kaklade golv och väggar med tak i målad gips. Badrumsinredning från Ikea och en duschvägg i glas. Bastun har kaklat golv med träpanel på väggar och tak och är utrustad med ett Tylö-aggregat.



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet	14 768 645
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	222 355
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	14 991 000
Likviditetsreserv	9 000
Summa att finansiera	15 000 000

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande bl. a. fullvärdesförsäkrade byggnad-/er, bostadsrättstillägg för lägenhetsägare, hyresförlust, rättsskydds-, ansvars- samt styrelseansvarsförsäkring, förmögenhetsbrott och saneringsförsäkring mot ohyra.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	15 000 000
Lån	0
Summa	15 000 000

Föreningen kommer att vara skuldfri och hela fastighetsförvärvet kommer att finansieras med enbart insatser.

Inteckningar i föreningens fastighet finns idag med 189.000 kr vilka kommer att kunna nyttjas som säkerhet vid framtida behov av finansiering.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad samt insatser och avgifter för osålda lägenheter har garanterats av säljaren.

6. 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.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	155 430
Ränteintäkter	90
Summa intäkter	155 520

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	0
Summa kapitalkostnader	0
Avskrivningar på föreningens byggnad	80 180
Avsättning till förvaltningsfond	26 520
Summa avsättningar och avskrivningar	106 700
Försäkring	10 000
Samfällighetsavgifter mm (VA, sophantering, vägar)	54 000
El för värme, hushållsel & genensam el	30 000
Ej planerat underhåll, OVK-besiktningar mm	15 000
Redovisnings- & revisionstjänster	20 000
Summa driftskostnader	129 000
Beräknad fastighetsavgift	0
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	235 700
Beräknad skatt/avgift i dagens penningvärde som utgår efter år 15 för bostäder	5 172

Fastighetsavgiften är beräknad enligt takbeloppet 1724 kr per lägenhet för hyreshusenhet 2025. Fastigheten är dock taxerad som småhusenhet vid taxeringen för 2024 med värdeår 2004. Omprövning av denna fastighetstaxering är inlämnad vid denna ekonomiska plans upprättande. Fastigheten bedöms bli befriad från fastighetsavgift 15 år framåt i tiden när det rör sig om nybyggnation. I den efterföljande ekonomisk prognosen beräknas därmed fastighetsavgiften tillkomma först år 16.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan 1,00% på beräknat byggnadsvärde (8.018.007 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. Se även föreningens stadgar §9 och §48.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall finansieras genom de ackumulerade medlen i kassan.

8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	155 430	158 275	161 177	164 137	167 157	170 237	183 184	257 551
Räntetäkter	90	355	626	902	1 183	1 470	2 677	5 523
Summa intäkter	155 520	158 630	161 803	165 039	168 340	171 707	185 861	263 074
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	80 180	80 180	80 180	80 180	80 180	80 180	80 180	80 180
Driftskostnader	129 000	131 580	134 212	136 896	139 634	142 426	154 167	187 929
Planerat underhåll	0	0	0	0	0	0	90 827	456 710
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	7 535
Summa kostnader	209 180	211 760	214 392	217 076	219 814	222 606	325 174	732 354
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	29 280	31 694	67 611
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	26 520	53 570	81 162	109 305	138 011	167 291	199 560	154 213
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	29 280	-59 133	-389 100
Bokföringsmässigt resultat	-53 660	-53 130	-52 589	-52 037	-51 474	-50 900	-139 313	-469 280
Balanserat resultat bokföringen	-53 660	-106 790	-159 378	-211 415	-262 889	-313 789	-602 241	-1 449 389
Betalningsnetto	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	29 280	-59 133	-389 100
Ackumulerad kassa	35 520	62 570	90 162	118 305	147 011	176 291	208 560	163 213
<i>Diverse variabler</i>	1	2	3	4	5	6	10	20
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	265	265	265	265	265	265	265	265
Årsavgift/kvm	586	597	608	619	630	642	691	971
Låneränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Sparränta	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	29 280	31 694	67 611
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	155 430	155 172	154 919	154 670	154 427	154 188	153 280	176 791
Ränteintäkter	90	348	601	850	1 093	1 332	2 240	3 791
Summa intäkter	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	180 582
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	80 180	78 608	77 067	75 555	74 074	72 622	67 091	55 038
Driftskostnader	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000
Planerat underhåll	0	0	0	0	0	0	76 000	313 500
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	5 172
Summa kostnader	209 180	207 608	206 067	204 555	203 074	201 622	272 091	502 710
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	46 410
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	26 520	52 520	78 010	103 001	127 501	151 521	166 983	105 856
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	-49 480	-267 090
Bokföringsmässigt resultat	-53 660	-52 088	-50 547	-49 035	-47 554	-46 102	-116 571	-322 128
Balanserat resultat bokföringen	-53 660	-104 696	-153 190	-199 221	-242 869	-284 208	-503 928	-994 905
Betalningsnetto	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	-49 480	-267 090
Akkumulerad kassa	35 520	61 344	86 661	111 481	135 816	159 673	174 513	112 034
<i>Diverse variabler</i>	1	2	3	4	5	6	10	20
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	265	265	265	265	265	265	265	265
Årsavgift/kvm BOA	586	585	584	583	582	581	578	667
Låneränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Sparränta	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	26 520	46 410
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	586	597	608	619	630	642	691	971
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	586	603	620	637	656	674	755	1 171
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	9%	21%
Beräknad inflationsnivå +2%	586	609	632	656	681	708	824	1 409
Förändring avgifter %	0%	2%	4%	6%	8%	10%	19%	45%
Beräknad inflationsnivå +3%	586	614	644	675	708	743	898	1 692
Förändring avgifter %	0%	3%	6%	9%	12%	16%	30%	74%
Beräknad inflationsnivå -1%	586	591	596	601	606	611	632	804
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-17%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	586	597	608	619	630	642	691	971
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	586	597	608	619	630	642	691	971
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	586	597	608	619	630	642	691	971
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	586	597	608	619	630	642	691	971
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Känslighetsanalys								
(FAST PENNINGVÄRDE)	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	586	585	584	583	582	581	578	667
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	586	585	584	583	582	582	578	668
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +2%	586	585	584	583	583	582	579	669
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +3%	586	585	584	583	583	582	579	670
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå -1%	586	585	584	583	582	581	578	665
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	586	585	584	583	582	581	578	667
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	586	585	584	583	582	581	578	667
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +3%	586	585	584	583	582	581	578	667
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå -1%	586	585	584	583	582	581	578	667
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter / kvm BOA+BIA/år	586 kr
Driftskostnad / kvm BOA+BIA/år	486 kr
Övriga kostnader / kvm BOA+BIA/år	- kr
Avskrivningar / kvm BOA+BIA/år	302 kr
Avsättningar / kvm BOA+BIA/år	100 kr
Amortering / kvm BOA+BIA/år	- kr
Kassaflöde / kvm total BOA+BIA	100 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA+BIA	- kr
Lån / kvm upplåten BOA+BIA	- kr
Insatser och upplåtelseavgifter / kvm upplåten BOA+BIA total	56 561 kr
Anskaffningskostnad / kvm BOA+BIA total	56 527 kr

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh-nr/adress	Våningsplan	BOA	RoK*	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A - Tegefjäll Lingonet 4A	2 + loft	164	5	50%	8 000 000	77 715	6 476
B - Tegefjäll Lingonet 4B	1	51	1	25%	3 500 000	38 858	3 238
C - Tegefjäll Lingonet 4C	1	50	1	25%	3 500 000	38 858	3 238
Summa		265		100%	15 000 000	155 430	12 953

* Gällande rum & kök (RoK) ovan så anges endast rum som är större än sju kvm som ett rum i matrisen i enlighet med gällande normgivning. Lägenhet B & C har dock flera rum som är mindre än sju kvm.



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. Förbrukningsavgifter för bergvärme (el) och hushållsel ingår i föreningens årsavgift. Denna beräknas till 200 kr/kvm/år vid 1,13 kr/kWh inkl. avgifter med en beräknad förbrukning på 100 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel och 60 kWh för bergvärme).
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 2 000 - 5 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. Fiber finns indraget i varje lägenhet. Abonnemang för bredband & tv tecknas och bekostas av lägenhetsinnehavarna själva. Kostnader för detta uppskattas till ca. 500 kr - 2.000 kr/mån beroende av hastighet på internet och programutbud för tv.
6. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Med datering som framgår av våra digitala underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Tegeskutan

Jan Myrseth

Camilla Myrseth

Vilde Myrseth

Följande handlingar har undertecknats den 19 augusti 2025



Ekonomisk plan 250728 - BRF

Tegeskutan.pdf

(3921536 byte)

SHA-512: 301b2991e1e493b2e9c3da7f4731ed179bfac
1ffa8c73da5ff55183cae8767bb125a33e5427c22610dd
cac01efb984fb1633a3a65d354d9e3736b5b616936566

Underskrifter

2025-08-14 17:47:06 (CET)



Camilla Myrseth

camillamillse@gmail.com

9578-5994-4-1852091

Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-08-19 10:15:43 (CET)



Jan Myrseth

jan@trafikksikker.no

9578-5994-4-482519

Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-08-19 11:04:36 (CET)



Vilde Myrseth

vildemyrseth@hotmail.com

9578-5993-4-4619343

Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan 250728 - BRF Tegeskutan

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:

503816187b5572b31f10ecdb4d49cf64848894afde991a219f9038fd94969b30f66fa222f57ae4e372e38707d6a450d02d57f0022c05f9e0edafc945b751ccc7



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 Tegeskutan*, organisationsnummer 769642-9690, 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 tre 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 resultatomässiga 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)

Anders Uby

Claes Mörk

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

Ansökan om lagfart, 2025-07-03
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-24
Ekonomisk plan
Faktura, Tegenovas Samfällighetsförening, första halvåret 2025
Fakturor snöröjning och el, 2025
Garanti osålda andelar, Jan Myrseth, 2025-08-19
Köpebrev, Åre Åre-Berge 2:72, 2025-06-25
Offert fastighetsförsäkring, LF Jämtland, 2025-09-09
Registreringsbevis, Brf Tegeskutan, 2025-03-19
Ritningar
Slutbesked, Åre kommun, 2024-10-10
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-03-19
Startbesked, Åre kommun, 2015-09-03
Underhållsplan 50 år, Oktopal, ej daterad
Utdrag ur Fastighetsregistret, Åre Åre-Berge 2:72, 2025-02-06

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 12 september 2025



Intyg ek plan Tegeskutan.pdf
(172138 byte)
SHA-512: 8e8a5d80d1f7391c77cf7bfe7f6849522f5f4
900eeda7d3fda4f972e83d56accab2a64088916b9fe74
72aa7635b94a3773e4d952e3414039dd80765b1fbb69c

Underskrifter

2025-09-12 09:46:25 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-12 11:28:32 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg - BRF Tegeskutan

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:
3a81d0423d06c952608dceea763cf0de396a5dfe5a9b16e7a3eeeb88f0a20de5805255e6dd063adcb8c27ebd25985c0f03cbdec197f31896cf2ef2d41a937e72



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Olov Emil Westberg

emil.westberg@hhrevision.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tegeskutan, organisationsnummer 769642-9690.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tegeskutan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Claes Mörk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Claes Mörk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Tegeskutan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Kategori	Namn	Status	Antal	Enhet	Styckpris (exkl. moms)	Totalt pris (inkl. moms)	Intervall År	Årlig kostnad (inkl. moms)
Fasader	Måla träpanel (träfasad)	Planerad	152	m2	400 kr	76 000 kr	10	7 600 kr
Installationer	Byta bergvärmepump (ca 20 kW)	Planerad	1	st	170 000 kr	212 500 kr	20	10 625 kr
Fasader	Måla träpanel (träfasad)	Planerad	152	m2	400 kr	76 000 kr	20	3 800 kr
Installationer	Renovera ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	Planerad	2	st	10 000 kr	25 000 kr	20	1 250 kr
Fasader	Byta dörrkarm och ytterdörr trä	Planerad	3	st	8 000 kr	30 000 kr	30	1 000 kr
Tak	Byta hängränna	Planerad	33	m	700 kr	28 875 kr	30	963 kr
Tak	Byta stuprör	Planerad	20	m	700 kr	17 500 kr	30	583 kr
Fasader	Måla träpanel (träfasad)	Planerad	152	m2	400 kr	76 000 kr	30	2 533 kr
Installationer	Byta bergvärmepump (ca 20 kW)	Planerad	1	st	170 000 kr	212 500 kr	40	5 313 kr
Fasader	Måla träpanel (träfasad)	Planerad	152	m2	400 kr	76 000 kr	40	1 900 kr
Installationer	Renovera ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	Planerad	2	st	10 000 kr	25 000 kr	40	625 kr
Fasader	Byta aluminiumfönster 3-glas (1+ m2)	Planerad	9	st	18 000 kr	202 500 kr	45	4 500 kr
Fasader	Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas	Planerad	3	st	25 000 kr	93 750 kr	45	2 083 kr
Tak	Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	Planerad	150	m2	2 200 kr	412 500 kr	50	8 250 kr
Fasader	Måla träpanel (träfasad)	Planerad	152	m2	400 kr	76 000 kr	50	1 520 kr
						1 640 125 kr		52 545 kr