

EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen Åre-Svedje 1:89

Org. nr: 769629-0290

Denna Ekonomiska Plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- G EKONOMISK PROGNOSE
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter, insatser m.m.
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A ALLMÄNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åre-Svedje 1:89 (769629-0290), som registrerats av Bolagsverket den 5 november 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostaden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.
En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under 2014 har bostadsrättsföreningen för avsikt att förvärva fastigheten Åre Åre-Svedje 1:89 bestående av åtta bostadslägenheter. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten av Silverstaden Fastighetsutveckling AB (556391-4380), så som ett transportköp. Ägare av fastigheten t.o.m. 2014-11-14 är Jonas Plogner, Mats Norén samt Ulrika Plogner. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Fastigheten har genomgått en teknisk besiktning av Oktopal AB, 2014-10-16. Bostadsrätterna kommer enligt beräkningarna att upplåtas senast under februari 2015 då också inflyttning kommer att ske.

För att kunna träffa Upplåtelseavtal i enlighet med Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av framtida årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande.

Föreningens kostnader för fastighetens förvärv är slutligt känd och fastställd i den ekonomiska planen. Upplåtelse kommer att ske efter det att fastigheten förvärvats samt att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket.

Lägenheternas ytor är hämtade från mäklarens prospekt och är kontrollmätta. Samtliga lägenheter är lediga, d.v.s. outhyrda.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Åre-Svedje 1:89 i Åre kommun.		
Adress:	Björnen Renen 1A – 1H, 830 13 Åre		
Tomtens areal:	863 m ²		
Bostadsarea:	4 st. lägenheter om ca 32 m ² (BOA) samt 4 st. lägenheter om ca 42 m ² (BOA).		
Övrigt:	1 st. mindre förrådsbyggnad.		
Taxeringsvärde (år 2013)	Mark Bostäder	703 000 kr	
	Byggnad Bostäder	2 280 000 kr	
	Totalt	2 983 000 kr	
Typkod	320		
Värdeår	1984		
Byggnadens utformning	1 st. flerbostadshus i två plan.		
Byggår	1984		

Gemensamma anordningar

Ventilation	Mekanisk frånluft i bad och kök med tilluft via fönsterventiler.
VA	Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via samfällighetsförening.
El	Gemensam el där både värme och hushållsel ingår i årsavgiften.
Sophantering	Sopstation på samfälld mark.
Förråd	Bod för trädgårdsredskap.
Parkering	8 st. öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Samfälligheter	Föreningen ingår i Fröåvägens Samfällighetsförening (Åre-Svedje GA:6), (vägar) samt i ÅreBjörnens Samfällighetsförening (Åre-Svedje GA:9), (VA, sopor, vägar o kabel-TV).
-----------------------	---

Gemensamhetsanläggningar	Andel i Åre-Svedje GA:6 och Åre-Svedje GA:9.
---------------------------------	--

Servitut	Officialservitut : Förmån vatten- och avloppsledning.
-----------------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 våningar varav 1 souterrängplan
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Trä
Mellanbjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Rumsskiljande vägg	Trä
Fönster	Träfönster, 3-glas (2+1)
Ytterdörrar	Trä
Yttertak	Plåt
Balkonger	Träräcken
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk frånluft i bad och kök med tilluft via fönsterventiler

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré/Hall	Matta	Panel	Gips
Kök	Matta	Panel	Gips
Vardagsrum	Matta	Panel	Gips
Sovrum	Matta	Panel	Gips
Bad	Matta	Kakel	Gips

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling fastigheten Åre-Svedje 1:89	4 800 000
Lagfart (1,5 % av köpeskilling + 825 kr)	72 825
Kostnad för pantbrev (2 % av nya pantbrev på 600 000 + 375 kr)	12 375
Bolagsverket bildande av BRF	1 400
Bolagsverket registrering Ekonomisk plan	900
Intygsgivare av Ekonomisk plan (2 st. á 15 000 kr)	30 000
Besiktning av fastighet	10 000
Åtgärdande av besiktningsanmärkningar	30 000
Byte av ytterdörrar (8 st. á 8 000 kr)	<u>64 000</u>

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD

5 021 500

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring med Länsförsäkringar Jämtland. Pris enligt lämnad offert 2014-11-18.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	1 500 000
Insats	3 512 620
Upplåtelseavgift (8 x 1 110 kr)	<u>8 880</u>
SUMMA	5 021 500

ÅR 1

Kapitalkostnader	Skuld	Ränta	Räntekostnad	Amortering	Summa
Fastighetens lån	Kr	%	Kr	Kr	per år
Lån	1 500 000	2,00	30 000	15 000	45 000
SUMMA	1 500 000		30 000	15 000	45 000

Uppskattning baserad på förslag från Handelsbanken i Åre, daterad 2014-10-29 med indikativ rörlig ränta; 2,00 % och föreslagen amortering om 1 % på kreditbeloppet per år. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	ÅR 1
<u>Kapitalkostnader</u>	
Räntekostnad för lån (1 500 000 kr)	30 000
Amortering (1 %)	15 000
<u>Avsättningar</u>	
Fond för yttre underhåll (enligt underhållsplan)	10 000
<u>Fastighetsavgift</u>	
Fastighetsavgift bostäder (0,3 % av taxeringsvärde 2 983 000 kr)	8 949
<u>Driftskostnader</u>	
El och Värme (värme och hushållsel ingår i årsavgiften)	45 500
Bokföring	12 000
Fröåvägens Samfällighet, Åre-Svedje GA:6 (8 andelar á 500 kr)	4 000
ÅreBjörnsens Samfällighet, Åre-Svedje GA:9 (8 andelar á 6 200 kr)	49 600
Styrelsearvoden	0
Bankavgift, företagspaket	1 250
Försäkring	8 131
Oförutsett	10 000
SUMMA KRONOR TOTALT	
Delsumma drift per m ² (BOA)	130 481 kr 441 kr
	194 430 kr

F. 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.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	194 430
SUMMA KRONOR TOTALT	194 430

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter etc. Till årsavgiften kommer kostnader för egen hemförsäkring, med bostadsrättstillägg.

Tabell

Lgh Nr.	BOA M2	Rum	Våning	Balkong/ Uteplats	Andelstal	Insats Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr	Årsavgift Kr/m ²
1A	42	2 r.o.k.	ÖV	Balkong	14,189	498 412	27 588	2 299	657
1B	32	1 r.o.k.	ÖV	Balkong	10,819	379 743	21 019	1 752	657
1C	32	1 r.o.k.	ÖV	Balkong	10,819	379 743	21 019	1 752	657
1D	42	2 r.o.k.	ÖV	Balkong	14,189	498 412	27 588	2 299	657
1E	42	2 r.o.k.	BV	Uteplats	14,189	498 412	27 588	2 299	657
1F	32	1 r.o.k.	BV	Uteplats	10,819	379 743	21 019	1 752	657
1G	32	1 r.o.k.	BV	Uteplats	10,819	379 743	21 019	1 752	657
1H	42	2 r.o.k.	BV	Uteplats	14,189	498 412	27 588	2 299	657
	296				100,032	3 512 620	194 428	16 204	

G. EKONOMISK PROGNOSE

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11

	År 1 Tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Utbetalningar							
Räntor	-30,0	-29,7	-29,4	-29,1	-28,8	-33,0	-31,5
Amorteringar	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
Driftskostnader	-130,5	-133,1	-135,8	-138,5	-141,3	-144,9	-159,1
Fastighetsavgift	-8,9	-9,1	-9,3	-9,5	-9,7	-9,9	-11,3
Summa Utbetalningar	-184,4	-186,9	-188,3	-190,9	-193,5	-202,8	-216,9
Årsavgift, genomsnitt	657 kr/m ²	666 kr/m ²	671 kr/m ²	681 kr/m ²	690 kr/m ²	722kr/m ²	774 kr/m ²
Inbetalningar							
Årsavgifter	194,4	197,1	198,7	201,5	204,3	213,8	229,1
Summa Inbetalningar	194,4	197,1	198,7	201,5	204,3	213,8	229,1
ÅRETS NETTO	10,0	10,2	10,4	10,6	10,8	11,0	12,2
Föreningens kassa							
Ingående saldo	10,0						
KASSABEHÅLLNING	20,0	30,2	40,6	51,2	62,0	73,0	123,2
varav ack avsättning till fond för fast. underhåll	10,0	20,2	30,6	41,2	52,0	63,0	133,2
Avskrivning byggnader	-36,7	-36,7	-36,7	-36,7	-36,7	-36,7	-36,7
Bokföringsmässigt underskott*	-11,7	-1,5	8,9	19,5	30,3	41,3	111,5

Inflationsantagande 2% ökning per år
Index Fastighetsavgift 2% ökning per år

* Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år, enligt rak avskrivning med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) i olika räntelägen.

År	1 % lägre	Nuv. ränta, 2,00 %	1 % högre
1	606	657	707
2	615	666	716
3	624	671	725
4	635	681	734
5	650	690	743
6	666	722	778
11	721	774	827

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation.

	1 % lägre	2 %	1 % högre
1	657	657	657
2	662	666	670
3	666	671	685
4	670	681	699
5	675	690	714
6	697	722	747
11	717	774	831

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Medlem skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att respektive medlem ansvarar för och bekostar snöskottning av den till bostadsrätten tillhörande balkongen respektive uteplatsen.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras hos Bolagsverket.

Åre 2014-11-19

BRF Åre-Svedje 1:89

.....
Jon Davidsson
Ordförande

.....
Camilla Davidsson
Sekreterare

.....
Ebba Lannersten
Styrelsesuppleant