

201102220754

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKVÄGEN 9

Org nr: 769622 - 0354



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Åre, Jan 2011

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bäckvägen 9 som har sitt säte i Åre och som registrerats hos Bolagsverket den 2010-09-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bygglov beviljade för Åre Prästbord 1:58 den 2010-05-26

Under mei månad år 2010 har uppförandet av 1 byggnad innehållande sammanlagt 10 bostadslägenheter, garasje med forråd och parkering påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart denna ekonomiska plan blivit registrerad av Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i april månad år 2011. Fastigheten är helt färdigställd vid föreningens förvärv.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grunder sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grunder sig på bedömningar gjorda i januar månad år 2011

Under april månad 2011 beräknas fastigheten kunna förvärfvas av föreningen från ägaren Stiklestad Eiendom Beckvegen AS. Föreningen har for avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten vid tillträde.

Byggförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti den 2010-05-25.

B. Beskrivning av fastigheten

Driftkostnaden för lägenheterna settes like, samt att alla lägenheterna betalar sina egna oppvarmningskostnader (elkostnader).

Kapitalkostnaden för lägenheterna fördeles etter andeltall/fordelingsgrund i huvudrubrik E. Skulle samfällighetsföreningen i fremtiden ändra sine debiteringsprinsipper skall ny økonomisk plan opprættes.

Fastighetsbeteckning:	Åre Prästbord 1:58 i Åre kommun.
Adress:	Bäckvägen 9 i Åre kommun.
Tomtens ca. areal:	1463 kvm
Bostadsarea:	730 m ² I redovisad area 730 m ² ingår lägenhets kallförråd i kjeller, inte p.kjeller.
Läge	Fastigheten är belägen på sødersluttande tomt, læget bedøms som mycket attraktivt. Omkringliggende bebyggelse består av fritidsbostäder og fastboende.

Kortfattad teknisk beskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark																				
Ytterväggar:	Trä/betong																				
Bjälklag:	Betong																				
Yttertak:	Betongsten																				
Fasader:	Trä panel																				
Altaner	Trä																				
Innerväggar:	Träregelväggar och betong																				
Fönster:	Tvåglas energi																				
Dörrar:	Trä med glas																				
Ytbeläggning:	Golvbeläggning: parkett/klinker Innertak: Betong och gips																				
Installationer:	El från Jämtkrafts ledningsnät. Vatten och avlopp från kommun Fiber-tv/bredband																				
Uppvärmning:	Direktel genom el radiatorer. El golvvärme i badrum og entre, medlemmen förutsätts stå för dessa kostnader. Tilkoblet fjärrvarme anlegg med gulvvarme i stue/kjøkken.																				
Ventilation:	Naturlig [självdragsventilation] ventilation separat för varje lägenhet.																				
Lägenheter:	Kök: Format Eik fra Norema. Badrum: Kakel på väggar och golv. Inredning.																				
Allmänt:	Samtlige lägenheter kommer att oppfylle krav vad avser tæthet mm i våtutrymmen. Till samtlige lägenheter ingår utvändig skidbod, samt forråd i p.kjeller.																				
Belägenhet av: respektive lägenhet	I byggnad på fastigheten Åre Prästbord fremgår respektive lägenhetsplacering A - J av tegning på side 7.																				
Parkering/forråd:	Under byggnaden finns 8 invändige garasjeplatser og 10 forråd. Därtill finns 3 utvändige parkeringsplatser. Garasje- /parkeringsplatserna fördelas mellan föreningens tio lägenheter enligt følgende, og tegning på side 7: <table> <tr><td>Lgh A</td><td>Plass/forråd A</td></tr> <tr><td>Lgh B</td><td>Plass / forråd B</td></tr> <tr><td>Lgh C</td><td>Plass / forråd C</td></tr> <tr><td>Lgh D</td><td>Plass / forråd D</td></tr> <tr><td>Lgh E</td><td>Plass / forråd E</td></tr> <tr><td>Lgh F</td><td>Plass / forråd F</td></tr> <tr><td>Lgh G</td><td>Plass/ forråd G</td></tr> <tr><td>Lgh H</td><td>Plass / forråd H</td></tr> <tr><td>Lgh I</td><td>Plass/ forråd I</td></tr> <tr><td>Lgh J</td><td>Plass / forråd J</td></tr> </table>	Lgh A	Plass/forråd A	Lgh B	Plass / forråd B	Lgh C	Plass / forråd C	Lgh D	Plass / forråd D	Lgh E	Plass / forråd E	Lgh F	Plass / forråd F	Lgh G	Plass/ forråd G	Lgh H	Plass / forråd H	Lgh I	Plass/ forråd I	Lgh J	Plass / forråd J
Lgh A	Plass/forråd A																				
Lgh B	Plass / forråd B																				
Lgh C	Plass / forråd C																				
Lgh D	Plass / forråd D																				
Lgh E	Plass / forråd E																				
Lgh F	Plass / forråd F																				
Lgh G	Plass/ forråd G																				
Lgh H	Plass / forråd H																				
Lgh I	Plass/ forråd I																				
Lgh J	Plass / forråd J																				

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling för mark och byggnad inkl lagfart, pantbrev	
föreningsbildning, ekonomisk plan	SEK 30 468 182,-
Summa slutlig anskaffningskostnad	SEK 30 468 182,-

Taxeringsvärdet pr 2009.
 Typkod i dag som 220, efter färdigställande 320.
 Taxeringsvärdet idag enbart markvärdet vilket på 1 341 000,-.
 Efter färdigställandet uppskattas taxeringsvärdet vara:
 Kr. 6 693 000,-

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Summa	
Insatser (NOK 23 380 000,- / 0,88)	26 588 182,-
Lån (NOK 3 500 000,- / 0,88)	3 900 000,-
Summa finansiering SEK	30 488 182,-

Kapitalkostnader

Lån, 3 900 000,- kr x 3,00 %	117 000,-
Summa kapitalkostnader	117 000,-

Villkoren för lånet är baserade på accepterad offer från Fokus Bank ASA i Norge på NOK 3 500 000,- pt. SEK 3 900 000,- med rörlig ränta pt. 1,49 + margin + 1,5. Löptid er i utgångspunktet 30 år och amorteringsfritt. Lånet forlenges amorteringsfritt hvert 5. år gitt at økonomien i föreningen er tilfredsstillende.

Säkerhet för lån

Vid föreningens förvärv kommer fastigheterna att vara obelånade.
 Som säkerhet för lånet til föreningen vil samlet pantbrev etableres på SEK 3 900 000,- (NOK 3 500 000) på Åre Prästbord 1:58.

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	25 000,-
Försäkring	42 800,-
Löpande underhåll	5 000,-
Övrig fysisk förvaltning inkl VA	25 000,-
Arvode styrelse & revisor	10 000,-
Oförutsedda kostnader/div	15 000,-
Summa driftskostnader	122 800,-

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften: Hushållsöl, uppvärmning, värmvatten, inre underhåll.

Avsättning för underhåll

Underhållet under den första tiden sker med 0,3 % av taxeringsvärdet. Därefter skall en ny bedömning göras och redovisas i underhållsplanen varje år utifrån faktiska förhållanden av behovet enligt med föreningens stadgar.

Fond för yttre underhåll (6 693 000,- x 0,3 %)	20 079,-
Vid beräkning av summa årliga kostnader (nettokostnader) ingår inte avsättning til yttre fond.	
Summa fondsavsättningar	20 079,-

Kommunal fastighetsavgift

Summa fastighetsavgift	0,-
Se pkt H.	

Avskrivning.

Avskrivning sker med 0,25 % av kostnaden.

Kr. 16 500 000,- x 0,25 %

Summa avskrivning

41 250,-

41 250,-

Summa beräknade kostnader (nettokostnader)

281 050,-**E. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Årsavgifter lägenheter

281 050,-

Summa beräknade intäkter

281 050,-

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhet	Etg.	Andelen	Andelen i Kapitalkostnad	Andelen i Driftkostnad	Yta	Stundl.	Inga sk	Årsavgift	Intäkt
A	1	1	10,0 %	10,00 %	85	5 rok	kr 3 238 838	kr 28 105	kr 2 342
B	1	2	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 261 364	kr 28 105	kr 2 342
C	1	3	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 375 000	kr 28 105	kr 2 342
D	1	4	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 328 545	kr 28 105	kr 2 342
E	1	5	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 443 182	kr 28 105	kr 2 342
F	2	6	10,0 %	10,00 %	85	5 rok	kr 3 465 809	kr 28 105	kr 2 342
G	2	7	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 443 182	kr 28 105	kr 2 342
H	2	8	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 670 455	kr 28 105	kr 2 342
I	2	9	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 556 818	kr 28 105	kr 2 342
J	2	10	10,0 %	10,00 %	70	4 rok	kr 2 784 091	kr 28 105	kr 2 342
			100 %	100 %	730		kr 28 568 182	kr 281 050	kr 23 421

Driftskostnaden, samt amorteringar och avsättning till fonder för lägenheterna sättes lika, samt att alla lägenheterna betalar sina egna uppvärmningskostnader (el och fjärrvärme). Kapitalkostnaden för lägenheterna fördelas likt.

I redovisad area 730 m² ingår lägenhets kallförråd vi kjeller om ca 3,5 m² dvs. totalt ca 35 m² för samtliga 10 förråd.

F. Ekonomisk prognos							
Kostnadsnivån avser prisår 2011	År 1	2	3	4	5	6	11
Löpande penningvärde							
Intäkter							
Avgifter/kvm	385	391	398	402	408	423	484
Årsavgifter	281 050	285 158	289 311	293 518	297 773	308 708	339 070
Summa intäkter	281 050	285 158	289 311	293 518	297 773	308 708	339 070
Kostnader							
Räntekostnader	117 000	117 000	117 000	117 000	117 000	117 000	117 000
Avskrivning	41 250	42 900	44 550	46 200	47 850	49 500	57 750
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	6 624	14 828
Återförda avsättningar	0	20 079	20 890	21 308	21 734	22 189	24 478
Driftkostnad	122 800	126 258	127 781	130 316	132 923	135 581	149 893
Summa Kostnader	281 050	286 158	289 311	293 516	297 773	308 708	339 070
Resultat							
Återförda avsättningar	20 079	20 481	20 890	21 308	21 734	22 189	24 478
Betalningsnetto	20 079	20 481	20 890	21 308	21 734	22 189	24 478
Liquiditetsreserv	0	20 079	40 580	81 450	82 758	104 492	219 859
Taxeringvärde	6 693 000	6 826 880	6 983 397	7 102 885	7 244 718	7 389 813	8 158 730
Diversa variabler							
Låneskuld år 1	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000
Total BDA kvm	730	730	730	730	730	730	730
Låneränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Avsättningsprocent	0,25%	0,28%	0,27%	0,28%	0,29%	0,30%	0,35%
Kommunal fastighetsavgift	12000	12240	12485	12734	12989	13249	14828
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kom. fastighetsavgifts sats	0	0	0	0	0	50%	100%
Avskrivningssats	16 500 000	16 500 000	16 500 000	16 500 000	16 500 000	16 500 000	16 500 000

G. Könslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. Löpande penningvärde	År 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	385	391	398	402	408	423	484
2. Antagen räntenivå + 1%	385	444	450	456	461	478	518
3. Antagen räntenivå - 1%	385	337	343	349	354	369	411
Antagen räntenivå och							
4. Antagen inflationsnivå + 1%	385	392	400	407	415	433	486

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 kostnader för hushållsel, uppvärmning och varmvatten.
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.
4. Kommunal fastighetsavgift utgår (debiteras) inte de första 5 åren. Från år 6-10 är avgiften 50 %, därefter dvs. år 11 och framåt är det full avgift 100 %.

Åre 27.01.18

Bostadsrättsföreningen Bäckvägen 9

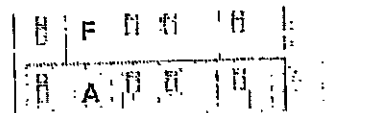
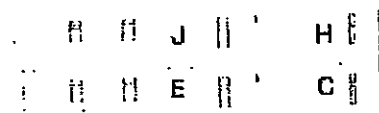
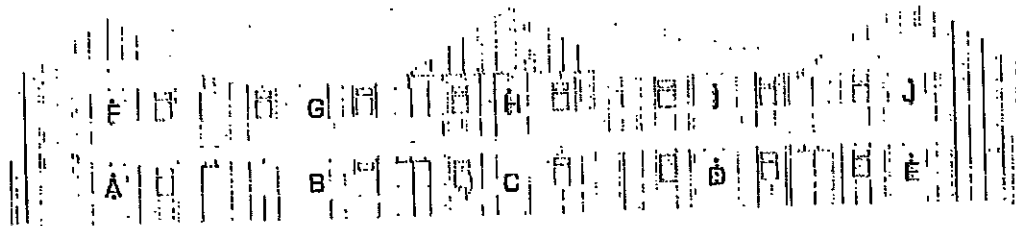
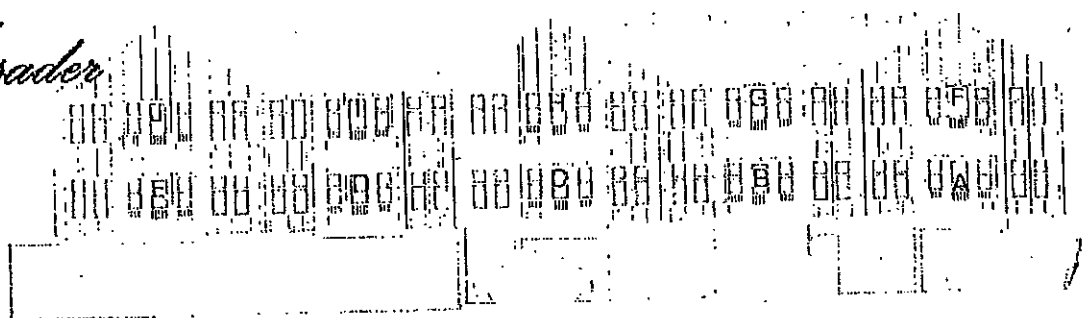
Brynjar Farstad

Geir Kolstad

Vidar Burmo

201102220760

Fasader



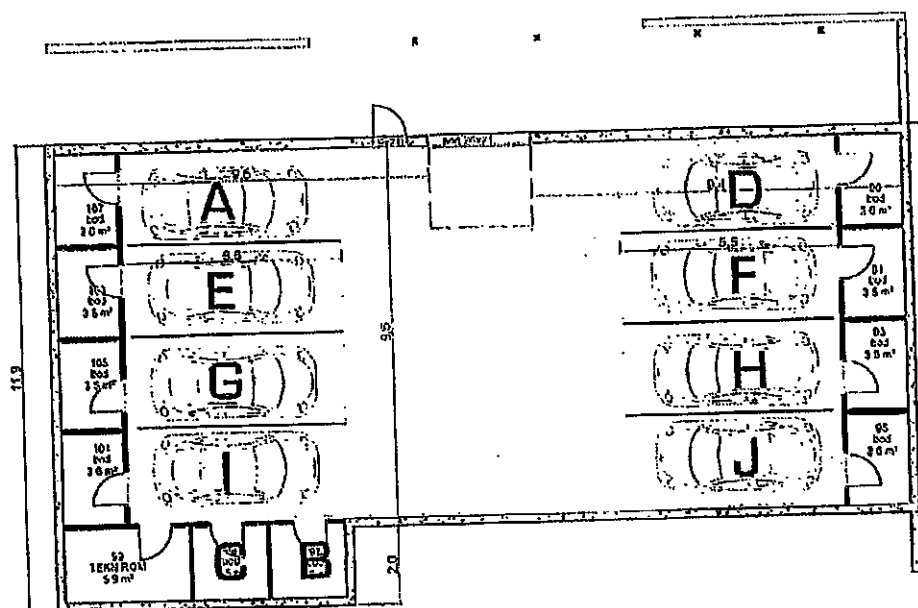
Garasje og boder



Parkering teltighet

Utv. plass til **B**

Utv. plass til **C**



Handwritten signature or mark.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIFT.

Undertecknade vilka för det mål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Bäckvägen 9 org.nr 769622-0354 daterad av styrelsen 1910-08-24 lämnar följande intyg.

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

Det är vår bedömning att lägenheterna medger ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga i vår granskning.

Registreringsbevis 2010-09-09.

Stadgar reg. av Bolagsverket 2010-09-09.

Ekonomisk plan daterad jan 2011-01-27. (Mail om datum bifogas)

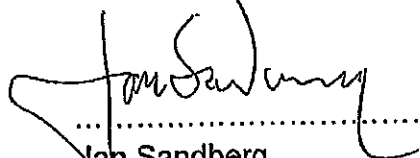
Ritningar och beskrivningar

Prospekt över objektet.

Söderhamn 2011-02-16


.....
Rolf Levin

Gävle 2011-06-02 Z1


.....
Jan Sandberg

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

2011022220762