

Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Tegefjällsvägen 74



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

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 intäkter	5
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
8. Ekonomisk Prognos.....	7
9. Känslighetsanalys.....	9
10. Nyckeltal	10
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	10
12. Särskilda förhållanden.....	11

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Tegefjällsvägen 74 med org. nr. 769640-1582 registrerades 2021-06-30.

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 2:122 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB, 559326-8542, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att avyttras och upplösas genom fusion.

Fastigheten var tidigare bebyggd men dessa byggnader revs för att göra plats åt en byggnad som nu är uppförd. Föreningen har uppfört byggnaden i egen regi genom tecknande av de olika delarna av entreprenaden i separata avtal med entreprenörerna. Vissa avtal till fast pris och vissa på löpande räkning. Bygglov och rivning av befintlig byggnad blev beviljat 2024-01-08, startbesked för nybyggnation erhöles 2024-03-25 och slutbesked erhöles 2025-02-11. Slutlig anskaffningskostnad på föreningens fastighetsförvärv är därmed känd vid upprättade av denna ekonomiska plan.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tiden för upplåtelser beräknas vara ca. 14.000.000 kr, varav mark Ca. 3.000.000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 18.470.000 kr (inkl. likviditetsreserv).

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 K2-regelverket.

Lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

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.

Separat debitering efter förbrukning avseende hushållsel och värme ska ske. Denna beräknas till 300 kr/kvm/år vid 2,5 kr/kWh inkl. avgifter med en beräknad förbrukning på 120 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel och 80 kWh för värme).

Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 2 000 - 3 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl.a. på tillval och omfattning.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning i de sist färdigställda lägenheterna är under första 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 2:122
Adress	Tegefjällsvägen 74A-D, 837 98 Åre
Kommun	Åre kommun
Landareal	620 kvm
Byggnader	Ett flerbostadshus innehållande fyra lägenheter fördelade på två plan med inredd vind. Två av lägenheterna i suterrängplan med en BOA om ca 40 kvm och en BIA med 20 kvm styck & två av lägenheterna i övre plan med en BOA om ca 83 kvm styck. Total BOA & BIA 290 kvm i föreningen.
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 330.000 kr även om föreningen kommer att sakna lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat för hyreshus med värdeår 2025, 5 400 000:-
Taxeringsvärde mark	Beräknat för hyreshus med värdeår 2025, 620 000:-

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund och sockel	Betong
Stomme	Träkonstruktion
Bjälklag	Träkonstruktion
Fasader	Betsad träpanel (Jotun Trebitt)
Balkonger	Träbjälkar, trästolpar och träreling
Tak	Röda betongpannor
Fönster	Trä både utvändigt och invändigt med 2-glas isolerruta. Öppningsbara eller fasta, öppningsbara i alla sovrum.
Dörrar	Entredörr: Trä, kulör svart Innerdörrar: Trä, svart ek folie Fönsterdörrar: Utförande som fönster
Trappa	Trappa i svart ek/furu som är betsad samt lackad.
Lägenhetsskiljande väggar	Leca / gips
Rumsskiljande väggar	Träkonstruktion med isolering
Uppvärmning	En frånluftsvärmepump per lägenhet. Varmvattenbehållare, vattenburen golvvärme.
Ventilation	Varje lägenhet har ett slutet FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning.
VA	Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via samfällighetsförening. Vakuumventil till avlopp för luftning.
El	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt direkt från leverantör till medlem.
Sophantering	Sopstation via samfällighetsförening.
Tvätt	Tvättmaskin ingår i varje lägenhet.
Förråd	Ett lägenhetsförråd/skidförråd per lägenhet belägna inom eller i direkt anslutning till bostaden.
Parkering	En öronmärkt parkeringsplats till varje hushåll samt ytterligare ett antal öppna parkeringsplatser

Kortfattad rumsbeskrivning

Entré/Hall	
Golv	Klinker
Sockel	Trä
Väggar	Träpanel
Tak	Träpanel & gips

Badrum:	
Golv/sockel	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Gips
Inredning	Vägghängd WC
	Duschväggar, klarglas
	Duschblandare
	Tvättställsblandare
	Spegel och handfat med förvaring i svart utförande
	Krokar, hängare, hållare etc. ingår ej i leveransen
Kök:	
Golv	Ekiparkett, enstavs
Sockel	Ek.
Väggar	Träpanel
Tak	Träpanel & gips
Köksinredning	Kökssnickerier i svart folierad ek, svart bänkskiva i sten, diskho, köksblandare, kyl/frys, ugn, diskmaskin, spis, fläkt, stänkskydd

Vardagsrum:	
Golv:	Ekiparkett, enstavs
Sockel:	Ek.
Väggar	Träpanel
Tak:	Träpanel & gips

Sovrum:	
Golv:	Ekiparkett, enstavs
Sockel:	Ek.
Väggar	Huntonit & träpanel
Tak:	Huntonit
	Garderober ingår ej i leveransen



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB	7 999 045
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	51 480
Entreprenadkostnad mm	10 407 475
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	18 458 000
Likviditetsreserv	12 000
Summa att finansiera	18 470 000

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 18 458 000 kr (inkl. köp av bolaget och lagfart, pantbrev, exklusive likviditetsreserv) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

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	18 470 000
Lån	0
Summa	18 470 000

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

Inteckningar i föreningens fastighet finns idag med 330.000 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 exploatören.

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 samt debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	162 880
Ränteintäkter	120
Summa intäkter	163 000

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	104 075
Avsättning till förvaltningsfond enligt 38§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	58 000
Summa avsättningar och avskrivningar	162 075
Försäkring	10 000
Samfällighetsavgifter (VA, sophantering, vägar)	45 000
Oplanerat underhåll	15 000
Redovisnings- & revisionsjänster	25 000
Övriga kostnader	10 000
Summa driftskostnader	105 000
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	267 075
Beräknad skatt/avgift i dagens penningvärde som utgår efter år 15 för bostäder	6 896

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till 1724 kr per lägenhet enligt begränsningsregel i dagens penningvärde.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan 1,00% på beräknat byggnadsvärde (10 407 475 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

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	162 880	165 560	168 294	171 082	173 926	176 827	189 022	234 139
Ränteutgifter	120	700	1 292	1 895	2 511	3 138	5 778	13 368
Summa intäkter	163 000	166 260	169 585	172 977	176 436	179 965	194 800	247 506
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	104 075	104 075	104 075	104 075	104 075	104 075	104 075	104 075
Driftskostnader	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	125 485	152 965
Planerat underhåll	0	0	0	0	0	0	0	619 145
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	10 046
Summa kostnader	209 075	211 175	213 317	215 502	217 730	220 003	229 559	886 231
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	69 315	84 495
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	58 000	117 160	177 503	239 053	301 834	365 871	635 084	790 103
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	69 315	-534 650
Bokföringsmässigt resultat	-46 075	-44 915	-43 732	-42 525	-41 294	-40 038	-34 759	-638 724
Balanserat resultat bokföringen	-46 075	-90 990	-134 721	-177 246	-218 539	-258 577	-405 664	-1 291 392
Betalningsnetto	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	69 315	-534 650
Akkumulerad kassa	70 000	129 160	189 503	251 053	313 834	377 871	647 084	802 103
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	250	250	250	250	250	250	250	250
Total BOA+BIA	290	290	290	290	290	290	290	290
Årsavgift/kvm BOA	652	662	673	684	696	707	756	937
Årsavgift/kvm BOA+BIA	562	571	580	590	600	610	652	807
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	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	69 315	84 495
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	162 880	162 314	161 759	161 214	160 681	160 158	158 165	160 720
Ränteintäkter	120	686	1 241	1 786	2 319	2 842	4 835	9 176
Summa intäkter	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	163 000	169 896
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	104 075	102 034	100 033	98 072	96 149	94 264	87 085	71 440
Driftskostnader	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
Planerat underhåll	0	0	0	0	0	0	0	425 000
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	6 896
Summa kostnader	209 075	207 034	205 033	203 072	201 149	199 264	192 085	608 336
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	58 000	114 863	170 611	225 265	278 848	331 381	531 410	542 351
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	-367 000
Bokföringsmässigt resultat	-46 075	-44 034	-42 033	-40 072	-38 149	-36 264	-29 085	-438 440
Balanserat resultat bokföringen	-46 075	-89 205	-129 490	-167 023	-201 897	-234 202	-339 441	-886 451
Betalningsnetto	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	-367 000
Akkumulerad kassa	70 000	126 627	182 145	236 573	289 934	342 249	541 451	550 588
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	250	250	250	250	250	250	250	250
Total BOA+BIA	290	290	290	290	290	290	290	290
Årsavgifter/kvm BOA	652	649	647	645	643	641	633	643
Årsavgifter/kvm BOA+BIA	562	560	558	556	554	552	545	554
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	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000	58 000
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	562	571	580	590	600	610	652	807
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	562	577	592	608	624	641	713	977
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	9%	21%
Beräknad inflationsnivå +2%	562	582	603	626	649	673	778	1 179
Förändring avgifter %	0%	2%	4%	6%	8%	10%	19%	46%
Beräknad inflationsnivå +3%	562	588	615	644	674	706	849	1 419
Förändring avgifter %	0%	3%	6%	9%	12%	16%	30%	76%
Beräknad inflationsnivå -1%	562	565	569	573	576	580	596	666
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-18%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	562	571	580	590	600	610	652	807
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	652	662	673	684	696	707	756	937
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Beräknad räntenivå +3%	652	662	673	684	696	707	756	937
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Beräknad räntenivå -1%	652	662	673	684	696	707	756	937
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%

Känslighetsanalys								
(FAST PENNINGVÄRDE)								
	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	562	560	558	556	554	552	545	554
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	562	560	558	556	554	553	546	557
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad inflationsnivå +2%	562	560	558	556	554	553	547	559
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Beräknad inflationsnivå +3%	562	560	558	556	555	553	548	562
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Beräknad inflationsnivå -1%	562	560	558	556	554	552	545	551
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	562	560	558	556	554	552	545	554
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Beräknad räntenivå +2%	652	649	647	645	643	641	633	643
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Beräknad räntenivå +3%	652	649	647	645	643	641	633	643
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Beräknad räntenivå -1%	652	649	647	645	643	641	633	643
Förändring avgifter %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%

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

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Arsavgifter/kvm upplåten BOA+BIA/år	562 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA+BIA	362 kr
Övriga kostnader/kvm BOA+BIA total/år	- kr
Avskrivningar/kvm BOA+BIA total/år	359 kr
Avsättningar/kvm BOA+BIA/år	200 kr
Amortering/kvm BOA+BIA/år	- kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA+BIA	200 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA+BIA	200 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA+BIA	300 kr
Lån/kvm upplåten BOA+BIA	- kr
Lån/kvm upplåten BOA	- kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA+BIA	63 690 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA	73 880 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA+BIA total	63 648 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	73 832 kr

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh-beteckning/adress	Våningsplan	BOA	BIA	BOA + BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A - Tegefjällsvägen 74A	2 + vind	83	0	83	3	28,47%	6 490 000	46 617	3 885
B - Tegefjällsvägen 74B	2 + vind	83	0	83	3	28,47%	3 000 000	46 617	3 885
C - Tegefjällsvägen 74C	1	42	20	62	2	21,32%	4 490 000	34 823	2 902
D - Tegefjällsvägen 74D	1	42	20	62	2	21,32%	4 490 000	34 823	2 902
Summa		250	40	290		100%	18 470 000	162 880	13 574

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 värme (el) och hushållsel ingår ej föreningens avgift. Separat debitering efter förbrukning avseende hushållsel och värme ska ske. Denna beräknas till 300 kr/kvm/år vid 2,5 kr/kWh inkl. avgifter med en beräknad förbrukning på 120 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel och 80 kWh för värme).
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 2 000 - 3 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Med datering som framgår av våra digitala underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Tegefjällsvägen 74

Arnfinn Kolberg

Roger Kolberg

Morten Martinsen

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2025



Ekonomisk plan BRF Tegefjällsvägen 74.pdf

(1774305 byte)
SHA-512: bf59d7320d1add9fa56648d1499ca1421415
2e3867ee49a526ce63ac022de91edfa250e74dd7be0600
7c614fb047518655f8044718bdb90ce61103f44e8b67b

Underskrifter

2025-02-26 15:05:37 (CET)



Arntfinn Kolberg

arntfinn@plgseiendom.no
9578-5997-4-1056722
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-02-25 14:20:27 (CET)



Roger Kolberg

roger@plgseiendom.no
9578-5997-4-46975
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-02-25 14:57:06 (CET)



Jan Morten Martinsen

morten.martinsen@norrock.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk Plan BRF Tegefjällsvägen 74

Verifiera sanningen 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:
76b6e140c9828719419834a8c01b703e22959022719dec349eb25b9de10d5c825a580882e27f89eae249eb6677283df523862e671b83a93d7040dffa1c379
0e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-skrivningsplattformen 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 Tegefjällsvägen 74*, organisationsnummer 769640-1582, 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.

Bostadsrättsföreningen kommer i en huskropp ha fyra bostäder. 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 resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte 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

Clas 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

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB mellan Koma Holding III AB och Brf Tegefjällsvägen 74
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-01-31
Beviljat bygglov, Åre kommun, 2024-01-18
Ekonomisk plan
Garanti osålda bostäder och årsavgifter, Koma Holding III AB, 2024-06-04
Kostnadsuppgifter Tege Samfällighetsförening, 2024-05-13, 2024-06-03
Köpebrev, fastigheten Åre Åre-Berge 2:122 köpt av Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB, 2024-05-15
Köpebrev, fastigheten Åre Åre-Berge 2:122 köpt av Brf Tegefjällsvägen 74, 2024-06-06
Offert försäkring, Försäkringsmäklarna i Jämtland Härjedalen, 2024-05-10
Registreringsbevis, Brf Tegefjällsvägen 74, 2025-02-21
Registreringsbevis, Projektbolaget Tegefjällsvägen 74 AB, 2024-06-10
Ritningar och Situationsplan
Slutbesked, Åre kommun, 2025-02-11
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2021-06-30
Startbesked, Åre kommun, 2024-03-25
Transportköp, fastigheten Åre Åre-Berge 2:122 till Brf Tegefjällsvägen 74, 2024-06-06
Underhållsplan, 2025-2075
Utdrag ur Fastighetsregistret, Åre Åre-Berge 2:122, 2025-02-21

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 26 februari 2025



Intyg ek plan Tegefjällsvägen 74.pdf

(171771 byte)
SHA-512: 4a864f7b69345edba980665fca28ce19417b3
b0f374a75d02cc37067f86e6a344794c60b4e635441c1f
91b5edc5463da2c30a2c167f28ac46ec0b54cbb0dfe56

Underskrifter

2025-02-26 17:48:54 (CET)



Claes Gunnar Mörk

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

2025-02-26 16:52:05 (CET)



Anders Olof Uby

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



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg - BRF Tegefjällsvägen 74

Verifiera sanningen 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:
0011947c303974300c9de11ae2b725e25d6c12ed557b44cc5d8368a09f49407c8d023767dccc326c250229aaa9c61ce2bf7db274d05fe5acfc832b3205bb66c



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.

50-årig underhållsplan BRF Tegefjällsvägen 74

Byggnadsdel	Åtgärd	Byggår	Nästa åtgärd	Antal år till nästa åtgärd	Kostnad per åtgärd	Årlig underhållskostnad	Notering
Yttertak & avvattnning	Betongpannor, takpapp & läkt	2025	2055	30	350 000 kr	11 667 kr	Byte betongpannor, papp och läkt.
	Snörasskydd/taksäkerhet	2025	2055	30	25 000 kr	833 kr	Byte snörasskydd samt taksäkerhet
	Plåtdetaljer, avvattnning	2025	2055	30	75 000 kr	2 500 kr	Byte av plåtdetaljer för avvattnning
Fasader	Träpanel	2025	2045	20	250 000 kr	12 500 kr	Byte träpanel
	Ommålning fasad	2025	2045	20	100 000 kr	5 000 kr	Järnvitriolbehandling
	Fasadbelysning	2025	2045	20	15 000 kr	750 kr	Byte utebelysning
Fönster & dörrar	Fönsterbyte	2025	2075	50	350 000 kr	7 000 kr	Byte samtliga fönster utvändigt
	Balkongdörrar	2025	2075	50	40 000 kr	800 kr	Byte samtliga balkongdörrar
	Entrédörrar	2025	2055	30	80 000 kr	2 667 kr	Byte samtliga entrédörrar
Husgrund	Sockel lagning	2025	2055	30	75 000 kr	2 500 kr	Lagning av sockeln inkl. suturängolan (puts och målning).
EI & VVS	Dräneringsledning	2025	2075	50	150 000 kr	3 000 kr	Spolning och slamsugning, ny dräneringsledning
	Relining	2025	2075	50	75 000 kr	1 500 kr	Relining VA-stammar
	Elstambyte	2025	2075	50	100 000 kr	2 000 kr	Byte av elstammar
Total					1 685 000 kr	52 717 kr	

Antal kvm BOA
Årlig avsättning/BOA

282
187 kr

Denna underhållsplan är baserad på priser (inkl moms) enligt index med basår 2025 och hänsyn har ej tagits till indexuppräkning för kommande år. Underhållsplanen skall hållas levande och justeras när åtgärder utförts. Åren för åtgärd kan justeras beroende på beslut tagna av styrelsen för bostadsrättsföreningen med hänsyn till slitage, behov samt av ekonomiska skäl.

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 Tegefjällsvägen 74, organisationsnummer 769640-1582.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tegefjällsvägen 74 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 Tegefjällsvägen 74 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare