

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen View Åre 1



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk 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 kostnader.....	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
8. Ekonomisk Prognos.....	10
9. Känslighetsanalys.....	12
10. Nyckeltal	13
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	14
12. Särskilda förhållanden.....	15



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen View Åre 1 med org. nr. 769637-7501 registrerades 2019-08-21.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att hyra ut lokaler och parkeringsplatser. 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 Bräcke 3:9 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 1 AB, 559200-9129, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom att teckna totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat. Startbesked är beviljat 2021-04-20. Byggnationerna är pågående och i ett slutskede.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För 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 tillträdet beräknas vara ca 131 554 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 244 990 600 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 K3-regelverket.

Husen och 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 kommer att ske avseende hushållsel, denna beräknas till 85 kr/kvm/år vid 1,89 kr/kWh (dvs 45 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 60 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelser är kvartal 4, 2022 samt beräknade tillträden kvartal 1, 2023. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Bräcke 3:9 i Åre kommun
Adress	Kallströmsväg 27-29
Kommun	Åre kommun
Tomt	4 672 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 2 936 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen vid s.k. Bräckegården i Åre kommun och kommer att bestå av 46 st lägenheter i 2 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till mellan 48 m ² - 102 m ² (BOA) och består av lägenheter med 3-5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2019-11-14 (2321-P2019/22)
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Ledningsrätt akt 2321-06/46.1 Ledningsrätt akt 2321-2017/11.1 Fastigheten ingår vid tidpunkten för den ekonomisk planens upprättande inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter. Gemensamhetsanläggning avseende bl. a parkeringar på fastigheten Bräcke 3:9 är dock under bildande. Ansökan är skickad.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 24 515 600 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 81 000 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2022, 22 600 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde garage/carportar	Beräknat 2022, 11 610 000:- varav mark 3 610 000 :- . Avser hela anläggningen som föreningen kommer att äga andel i via gemensamhetsanläggning.

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal våningar	8 respektive 9 våningar varav 2 souterrängvåningar och 3 vindsplan.
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Prefab betong med utvändig träpanel och sten
Mellanbjälklag	Prefab betong
Lägenhetsskiljande väggar	Prefab betong
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum förutom de på vindsplan 3
Ytterdörrar	Aluminium
Yttertak	Plåt bandtäckning
Balkonger	Platta av betong. Räcken av aluminium med glasfyllning. En del inglasad
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	Balanserad till- och frånluft. Centralt fläktrum.
VA	Kommunalt utan vattenmätare.
EL	Elmätare kommer att finnas för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen.
Tvätt	Tvättmaskin i varje lägenhet.
Förråd	Ett skid-/cykel- förråd till varje lägenhet, belägna i souterrängplan.
Parkering	En plats till varje lägenhet samt ytterligare ett antal öppna platser
Avfallshantering	Samfällid miljöstation.
Bredband/TV	Fiber är indraget till fastigheten. Medlemmarna tecknar separat abonnemang för ev. internet/TV och telefoni.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Rumsbeskrivning

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)

G = Golv

S = Socklar

V = Vägg

T = Tak

Ö = Övrigt

RUM	TYP	AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Granitkeramik fram till materialgräns, Golvabia Milano City 600x600 Trägolv Bjelin 11 mm, hårdvax		
	S:	Trä		Lika vägg
	V:	Gips, slätmålad gips eller betong, Betong		
	T:	Målad slät gips, slätmålat, uk 2250 ög Infällda spotlights		Vit
	Ö:	Kapphyllor typ Essem enligt ritning Torkskåp enligt VS Städsåp Klaffstol typ Essem Jaxon El-central enligt EL Central för data/tv/tele enligt EL		

ÖVRIGT

Innerdörrar, Swedoor Unique
Vitvaror kök, Siemens samt vinskåp Mquvee vine cave
Duschväggar Svedbergs skoga
Kommod i wc/d typ Bright
Spegel med ram och belysning RSPLLED
Bänkskiva wc/d komposit typ Beach Black
Fristående handfat VXPT i porslin med bottenventil och vattenlås
Handfat typ SQUARE i porslin med bottenventil och vattenlås i vissa wc/dusch
Blandare till tvättställ
Tvättmaskin Siemens, kombi tvätt/tork
I ett av wc/d i lägenheter 100 kvm och 113 kvm wc stol typ Geberit Monolith golvstående
Foder av trä, svart, kulör lika dörr
Fönstersmygar kulör lika vägg
Garderobsdörrar, släta högglass
Trappa av ek med pinnräcke av förnicklade rör och överliggare av ek i lägenheter 100 kvm

FÄRGSÄTTNING INNERVÄGGAR

1 styck standardkulör, bruten kulör
2 stycken kulörer som tillval i bruten kulör

UTVÄNDIGA YTSKIKT

Gångar till respektive entré har slitlager av grus och vissa asfalterade. Ytor vid entréer utförs av marksten eller liknande. Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån. De ytor som markbearbetas planeras och sås med gräs.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Bräckegården Utveckling 1 AB.	111 822 688
Lagfarts och fastighetsregleringskostnader och liknande	200 025
Beräknad entreprenadkostnad	132 829 887
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	244 852 600
Likviditetsreserv	138 000
Summa att finansiera	244 990 600

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Bräckegården Utveckling 1 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Bräckegården Utveckling 1 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 244 852 600 kr (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploitören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen har budgeterat utifrån offererade försäkring som innehåller bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskin- och allriskförsäkring för byggnad, husbocksförsäkring, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Jämtland.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	220 475 000
Lån	24 515 600
Summa	244 990 600
Amortering i % år 1	0,50%

För att säkra föreningens avgifter över tid och sprida riskerna på olika löptider har föreningens styrelse tecknat förtidsbindning på föreningens lån på 3 olika löptider. Lånet är bundet på 3 löptider uppdelat på 8 173 600 kr med villkorsändringsdag 2029-12-01 (ränta 2,08%), 8 171 000 kr med villkorsändringsdag 2026-12-01 (ränta 1,84%) samt 8 171 000 kr med villkorsändringsdag 2024-12-01 (ränta 1,77%). Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på förtidsbundna räntor i bank med en genomsnittsränta på 1,90%. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 24 515 600 kr.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploitören.



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	465 796
Summa kapitalkostnader	465 796
Avskrivning enligt 48§ i föreningens stadgar	1 802 286
Avsättning till förvaltningsfond enligt 48§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	249 560
Summa avsättningar och avskrivningar	2 051 846
Försäkring	54 500
Vatten & Avlopp	186 000
Sopor och renhållning	74 000
El gemensamma utrymmen - el lgh på separat mätning	45 000
El parkeringar/garage (exkl. moms)	45 000
Redovisning/revision	55 000
Trappstädning och skötsel	75 000
Styrelse- och kassörsarvoden	25 000
Värme	210 000
Snöröjning och sandning	54 000
Automatlarm	10 500
Löpande underhåll	30 000
Övriga kostnader	108 500
Summa driftskostnader	972 500
Beräknad fastighetsskatt garage och parkeringar	50 000
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	3 540 142
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	69 874
Summa totalt efter år 15	3 610 016

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 519 kr/lägenhet i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.



Kostnader för el fördelas utifrån förbrukning på respektive lägenhetsinnehavare, inkl. abonnemangskostnad.

Föreningen kommer senare (när gemensamhetsanläggning har skapats och byggts) att hyra ut garage och parkeringar (via del i gemensamhetsanläggning) externt och avdrag för ingående moms avseende byggnationer av garage/parkeringar har skett. Exploatören garanterar fram till dess att gemensamhetsanläggningen är byggd, föreningens nettointäkter avseende parkeringar.

Kalkylerad avskrivning för kostandskalkyl 1,37% på beräknat byggnadsvärde (131 553 724 kr) och baserat på beräknad komponentindelning enligt K3-regelverket. Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet eller förändringar i beräknat byggnadsvärde. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,37% eller om beräknat byggnadsvärde blir högre, 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 i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

7. 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.

Föreningen kommer att äga andel i gemensamhetsanläggning för garage/carportar och parkeringar. Dessa kommer att hyras ut externt mot provision. Beräknad intäkt avser nettointäkt för föreningen efter provision.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	1 440 016
Garage, carportar och parkeringar	297 840
Summa intäkter	1 737 856



8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 440 016	1 466 914	1 640 311	1 668 253	1 937 378	1 965 982	2 387 880	2 674 245
Garage, carportar och parkeringar	297 840	306 775	315 978	325 458	335 222	345 278	400 272	464 025
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	28 618	41 493
Summa intäkter	1 737 856	1 773 689	1 956 289	1 993 710	2 272 599	2 311 260	2 816 770	3 179 763
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	465 796	463 467	606 761	603 697	840 885	836 595	1 048 042	1 020 462
Avskrivning	1 802 286	1 802 286	1 802 286	1 802 286	1 802 286	1 802 286	1 802 286	1 802 286
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	972 500	1 001 674	1 031 725	1 062 676	1 094 557	1 127 393	1 306 958	1 515 123
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275	57 964	67 196	186 760
Summa kostnader	3 290 582	3 318 928	3 493 817	3 523 295	3 794 003	3 824 238	4 224 482	4 524 630
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	122 578	122 578	122 578	122 578	122 578	122 578	259 865	259 865
Avsättning förvaltningsfond	249 560	257 047	264 758	272 701	280 882	289 308	394 574	457 419
Akkumulerad avsättning till förvaltningsfond	249 560	506 607	771 365	1 044 066	1 324 948	1 614 256	3 255 500	5 413 191
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	126 982	134 469	142 180	150 123	158 304	166 730	134 708	197 554
Bokföringsmässigt resultat	-1 552 726	-1 545 239	-1 537 528	-1 529 585	-1 521 404	-1 512 978	-1 407 712	-1 344 867
Balanserat resultat bokföringen	-1 552 726	-3 097 965	-4 635 493	-6 165 078	-7 686 482	-9 199 460	-16 569 647	-23 423 385
Betalningsnetto	126 982	134 469	142 180	150 123	158 304	166 730	134 708	197 554
Akkumulerad kassa	264 982	399 451	541 631	691 754	850 058	1 016 788	1 907 854	2 766 219
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	24 515 600	24 393 022	24 270 444	24 147 866	24 025 288	23 902 710	23 289 820	22 676 930
Total BOA	2936	2936	2936	2936	2936	2936	2936	2936
Årsavgift/kvm	490	500	559	568	660	670	813	911
Låneränta	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%	4,50%	4,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	249 560	257 047	264 758	272 701	280 882	289 308	394 574	457 419
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

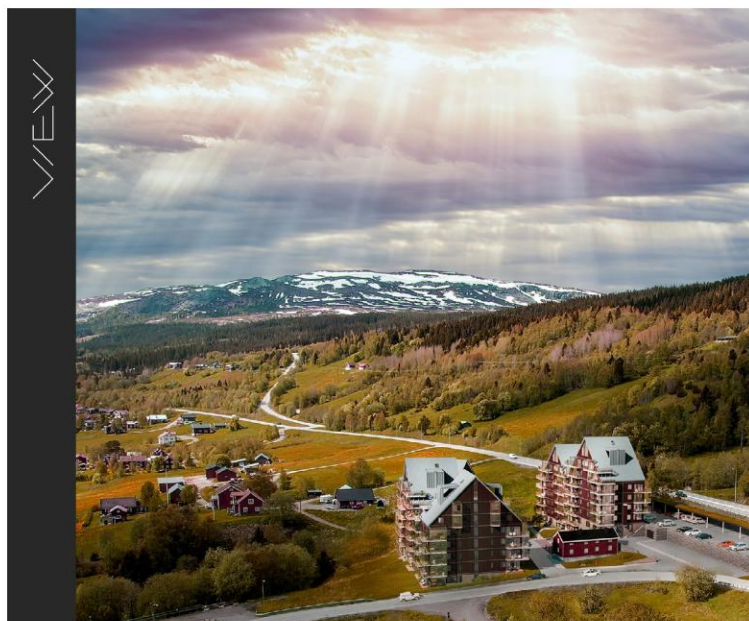


Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 440 016	1 424 188	1 546 150	1 526 687	1 721 335	1 695 874	1 776 807	1 716 496
Garage, carportar och parkeringar	297 840	297 840	297 840	297 840	297 840	297 840	297 840	297 840
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	21 294	26 633
Summa intäkter	1 737 856	1 722 028	1 843 990	1 824 527	2 019 175	1 993 714	2 095 941	2 040 969
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	465 796	449 968	571 931	552 468	747 116	721 654	779 842	654 996
Avskrivning	1 802 286	1 749 792	1 698 827	1 649 347	1 601 308	1 554 668	1 341 070	1 156 819
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	972 500	972 500	972 500	972 500	972 500	972 500	972 500	972 500
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	119 874
Summa kostnader	3 290 582	3 222 260	3 293 257	3 224 314	3 370 923	3 298 821	3 143 411	2 904 188
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	122 578	119 008	115 542	112 176	108 909	105 737	193 364	166 798
Avsättning förvaltningsfond	249 560	249 560	249 560	249 560	249 560	249 560	293 600	293 600
Ackumulerad avsättning till förvaltningsfond	249 560	491 851	727 085	955 468	1 177 199	1 392 472	2 422 397	3 474 521
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	126 982	130 552	134 018	137 384	140 651	143 823	100 236	126 802
Bokföringsmässigt resultat	-1 552 726	-1 500 232	-1 449 267	-1 399 787	-1 351 748	-1 305 108	-1 047 470	-863 219
Balanserat resultat bokföringen	-1 552 726	-3 007 733	-4 369 397	-5 641 920	-6 829 340	-7 935 535	-12 329 373	-15 034 580
Betalningsnetto	126 982	130 552	134 018	137 384	140 651	143 823	100 236	126 802
Ackumulerad kassa	264 982	387 816	510 539	633 053	755 265	877 091	1 419 623	1 775 531
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	24 515 600	23 682 546	22 877 221	22 098 718	21 346 157	20 618 688	17 329 813	14 555 458
Total BOA	2 936	2 936	2 936	2 936	2 936	2 936	2 936	2 936
Årsavgifter/kvm	490	485	527	520	586	578	605	585
Låneränta	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%	4,50%	4,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	249 560	249 560	249 560	249 560	249 560	249 560	293 600	293 600
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%



9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	490	500	559	568	660	670	813	911
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	490	503	566	579	675	689	860	999
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	2%	3%	6%	10%
Beräknad inflationsnivå +2%	490	506	572	590	690	708	910	1 099
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	4%	5%	6%	12%	21%
Beräknad inflationsnivå +3%	490	510	579	601	705	729	965	1 214
Förändring avgifter %	0%	2%	4%	6%	7%	9%	19%	33%
Beräknad inflationsnivå -1%	490	496	552	558	646	651	771	834
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%	-8%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	574	583	641	650	742	751	893	988
Förändring avgifter %	17%	17%	15%	14%	12%	12%	10%	8%
Beräknad räntenivå +2%	657	666	724	733	824	832	972	1 065
Förändring avgifter %	34%	33%	30%	29%	25%	24%	20%	17%
Beräknad räntenivå +3%	741	749	807	815	905	914	1 051	1 143
Förändring avgifter %	51%	50%	44%	43%	37%	36%	29%	25%
Beräknad räntenivå -1%	407	417	476	486	578	588	734	834
Förändring avgifter %	-17%	-17%	-15%	-14%	-12%	-12%	-10%	-8%



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.



Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations- räntenivå enligt ekonomisk prognos	490	485	527	520	586	578	605	585
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	490	484	523	515	577	566	581	554
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-4%	-5%
Beräknad inflationsnivå +2%	490	482	519	509	567	555	559	529
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-4%	-8%	-10%
Beräknad inflationsnivå +3%	490	481	516	504	559	545	539	506
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-5%	-6%	-11%	-13%
Beräknad inflationsnivå -1%	490	487	530	526	596	590	632	620
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	2%	2%	4%	6%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	574	566	605	595	659	648	664	634
Förändring avgifter %	17%	17%	15%	14%	12%	12%	10%	8%
Beräknad räntenivå +2%	657	646	682	671	732	718	723	684
Förändring avgifter %	34%	33%	30%	29%	25%	24%	20%	17%
Beräknad räntenivå +2%	741	727	760	746	804	788	782	733
Förändring avgifter %	51%	50%	44%	43%	37%	36%	29%	25%
Beräknad räntenivå -1%	407	404	449	445	514	507	546	535
Förändring avgifter %	-17%	-17%	-15%	-14%	-12%	-12%	-10%	-8%

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 upplåten BOA/år	490 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	331 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	17 kr
Avskrivningar/kvm total/år	614 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	85 kr
Amortering/kvm BOA/år	42 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	85 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	43 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	85 kr
Lån/kvm upplåten BOA	8 350 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	75 094 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	83 397 kr



11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A0801	A	1	63	3	2,15%	4 225 000	30 900	2 575
A0802	A	1	48	3	1,63%	3 050 000	23 542	1 962
A0901	A	2	63	3	2,15%	4 275 000	30 900	2 575
A0902	A	2	63	3	2,15%	4 195 000	30 900	2 575
A1001	A	3	48	3	1,63%	3 125 000	23 542	1 962
A1002	A	3	63	3	2,15%	4 625 000	30 900	2 575
A1003	A	3	63	3	2,15%	4 525 000	30 900	2 575
A1004	A	3	48	3	1,63%	3 050 000	23 542	1 962
A1101	A	4	48	3	1,63%	3 595 000	23 542	1 962
A1102	A	4	63	3	2,15%	4 750 000	30 900	2 575
A1103	A	4	63	3	2,15%	4 675 000	30 900	2 575
A1104	A	4	48	3	1,63%	3 595 000	23 542	1 962
A1201	A	5	48	3	1,63%	3 695 000	23 542	1 962
A1202	A	5	63	3	2,15%	4 950 000	30 900	2 575
A1203	A	5	63	3	2,15%	4 825 000	30 900	2 575
A1204	A	5	48	3	1,63%	3 675 000	23 542	1 962
A1301	A	6	48	3	1,63%	3 850 000	23 542	1 962
A1302	A	6	63	3	2,15%	5 095 000	30 900	2 575
A1303	A	6	63	3	2,15%	4 995 000	30 900	2 575
A1304	A	6	48	3	1,63%	3 795 000	23 542	1 962
A1401	A	7	101	5	3,44%	8 150 000	49 537	4 128
A1402	A	7	101	5	3,44%	8 050 000	49 537	4 128
A1501	A	8-9	102	4	3,47%	8 250 000	50 028	4 169
A1502	A	8-9	102	4	3,47%	8 095 000	50 028	4 169
B0801	B	1	48	3	1,63%	3 095 000	23 542	1 962
B0802	B	1	63	3	2,15%	4 375 000	30 900	2 575
B0803	B	1	48	3	1,63%	2 995 000	23 542	1 962
B0901	B	2	63	3	2,15%	4 375 000	30 900	2 575
B0902	B	2	63	3	2,15%	4 575 000	30 900	2 575
B0903	B	2	48	3	1,63%	3 150 000	23 542	1 962
B1001	B	3	48	3	1,63%	3 095 000	23 542	1 962
B1002	B	3	63	3	2,15%	4 525 000	30 900	2 575
B1003	B	3	63	3	2,15%	4 750 000	30 900	2 575
B1004	B	3	48	3	1,63%	3 495 000	23 542	1 962
B1101	B	4	48	3	1,63%	3 595 000	23 542	1 962
B1102	B	4	63	3	2,15%	4 725 000	30 900	2 575
B1103	B	4	63	3	2,15%	4 895 000	30 900	2 575



B1104	B	4	48	3	1,63%	3 750 000	23 542	1 962
B1201	B	5	48	3	1,63%	3 675 000	23 542	1 962
B1202	B	5	63	3	2,15%	4 825 000	30 900	2 575
B1203	B	5	63	3	2,15%	5 050 000	30 900	2 575
B1204	B	5	48	3	1,63%	3 875 000	23 542	1 962
B1301	B	6	101	5	3,44%	8 050 000	49 537	4 128
B1302	B	6	101	5	3,44%	8 150 000	49 537	4 128
B1401	B	7-8	102	4	3,47%	8 095 000	50 028	4 169
B1402	B	7-8	102	4	3,47%	8 250 000	50 028	4 169
Summa								
			2936		100,00%	220 475 000	1 440 016	120 001

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. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel, denna beräknas till 85 kr/kvm/år vid 1,89 kr/kWh (dvs 45 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 60 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning. Föreningen har dock budgeterat för kollektivt bostadsrättstillägg.
5. Byggnationer sker på angränsande fastigheter både avseende bostäder, garage och parkeringar. Garage och parkeringar för gemensamhetsanläggning anläggs på den norra delen av föreningens fastighet. Föreningen kommer inte att invända mot byggnationerna för gemensamhetsanläggningar och bostäder, vare sig på angränsande fastigheter eller på föreningens fastighet.
6. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.



Åre 2022-

Bostadsrättsföreningen View Åre 1

Björn Dählie

Jan Lindahl

Anders Pålsson

Följande handlingar har undertecknats den 11 oktober 2022



Ekonomisk plan BRF View Åre 1.pdf
(5918200 byte)
SHA-512: 37855724b1bc555781476afd606719f4392a7
28c80530265c9e650d65af67a307e963daceaad41a9a0c
565f73cefeae3d9b14b759579753d325050e558ee8b2c

Underskrifter

2022-10-11 10:19:25 (CET)



Dæhlie, Bjørn Erlend

bjorn@daehlie.no 19066745905
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2022-10-10 17:41:40 (CET)



Paul Anders Theodor Pålsson

anders@fyrastra.se 197104238253
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-11 08:33:13 (CET)



Jan Lindahl

jan.lindahl@kaiding.se 195011096939
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF View Åre 1

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:
13374ef405f61c53d88c19181501b020dbce13c45525166816a2f862a831b578d5e969c169858079d72e89f01c3bd474f505136188f23302bf418550ad770c7c



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, 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 View Åre 1*, organisationsnummer 769637-7501, digitalt daterad 2022-10-11 får härmed avge följande intyg.

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 bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Energibalansberäkning
Bygglovshandlingar och startbesked 2021-04-20
Entreprenadavtal Fastec Sverige AB 2020-03-27
Avrop Option 1 och 2, 2021-03-09
Köpekontrakt/Köpebrev 2019-12-06, 2019-12-11
Protokoll föreningsstämma 2019-12-09
Aktieöverlåtelseavtal 2019-12-10
Skalbolagsdeklaration 2019-12-10
Lånevillkor Stadshypotek 2021-12-09
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Jämtland 2022-10-03
VA-taxa och renhållningstaxa Åre kommun

Följande handlingar har undertecknats den 11 oktober 2022



Intyg ep BRF View Åre 1.pdf

(15024 byte)

SHA-512: 6aa8f5320a1cca3f39470b63743014bab8976
6e964633dff748d47202a63ca453acca569a57efd6ae4b
a548b6468222952981c9ff1fcb21455b38d677e80bb0

Underskrifter

2022-10-11 11:52:23 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se 194312271317
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-11 10:57:31 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg ep BRF View Åre 1

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:

acc41bc0468890c48bc9d2c079069f8b6137d55b4ce53bec91e71d48807b1c038e39abd093b1c2ce885bcfb2c4da928f95e819b48b5005043d686950ef99ef4



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.