Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Årebjörnens Skidlägenheter
769614-9801

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt 2
2. Beskrivning av fastigheten 3
3. Försäkring 5
4. Taxeringsvärde 5
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 5
6. Finansieringsplan 5
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader 6
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter 7
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader 7
10. Tabell/Lägenhetsförteckning 7
11. Ekonomisk Prognos 8
12. Känslighetsanalys 8
13. Särskilda förhållanden 9

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Årebjörnens Skidlägenheter,769614-9801, med säte i Åre registrerades 2006-08-30 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Åre Åre-Svedje 1:286, 1:287 och 1:288 (tomterna 47, 48 och 49 i kvarteret Bävern). På fastigheterna kommer annan (Årebjörnen Skidlägenheter AB) att uppföra sex hus med tre lägenheter i varje hus. Då byggnaderna är färdigställda avser föreningen att förvärva byggnaderna av Årebjörnen Skidlägenheter AB. Föreningens slutliga anskaffningskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till 39 600 000 kr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bygglov är beviljat den 8 december 2005 nr 484. Inflyttning är beräknad till december 2006.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Årsavgiften avser s.k. kallhyra. Separat mätning av varmvatten, elvärme och hushållsel i respektive lägenhet. Till alla lägenheter finns anslutning för kabel-TV, bredband och fast telefonlinje. Hushållsström, varmvatten, värme, tv-, bredband- och telefonabonnemang betalas av bostadsrättsinnehavaren.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Åre Åre-Svedje 1:286, 1:287 och 1:288
Adress	kv. Bävern, tomt 47, 48 och 49, Åre Björnen, 830 13 ÅRE
Län	Jämtland
Typkod	320
Taxeringsvärde	Tillsammans 14 448 000 kr (beräknat per 2007)
Uttagna pantbrev	Fastigheterna är för närvarande ograverade. Gemensamt pantbrev om 4 500 000 kr avses att uttas ur fastigheterna.
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft. Planen medger ingen ytterligare byggrätt.
El	Jämtkraft
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Parkering	36 stycken parkeringsplatser varav 18 med motorvärmare.
Mark	Grusade körytor, gräsytor och naturmark. Fastigheternas sammantagna yta är 5 127 m².
Servitut	Saknas.
Byggnadernas utformning	6 identiska bostadshus i sex halvplan med 3 lägenheter i varje hus.
Byggnadsår	2006
Bostadsyta	1 557 m² BRA
Bostadslägenheter	18 stycken
Grundläggning	Byggnaderna grundläggs på betongplatta ovan dränerande material.
Stomme/Bjälklag	Betong
Fasader	Timmer/trä
Fönster	2-glas, Isolerglas
Yttertak	Pappskingel

Uppvärmning	Direktvärkande el.
Ventilation	Balanserad ventilation med värmeåtervinning.
Tele/TV	Anslutningspunkt för Kabel-TV, Bredband och telefoni i varje lägenhet.
Gemensamma anläggningar	Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggning Åre Åre-Svedje GA:6 (vägar) och Åre Åre-Svedje GA:9 (vägar, parkeringsytor, vägbelysning, vatten- och avloppsledningar, vattenreservoarer, pumpanordningar, sophantering, parkmarksskötsel och kabel-TV). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fröåvägens Samfällighetsförening respektive Årebjörnen Samfällighetsförening.
Invändiga ytskikt, Utrustning m.m. i standardutförande (avvikelser kan förekomma)	Planlösning Planlösning är identisk i de tre husen med tre olika lägenheter i varje hus. Planlösningen och belägenhet i huskroppen framgår av ritningar, bilaga 1a-d. Ytterdörr i ek/ekfaner med isolerglasfönster. Handtag i rostfritt stål. Innerväggar i målad gips eller betong. Golv- och taklister i trä. Väggar i bad- och toalettutrymmen är helkaklade. Till alla lägenheter utom Typ B hör bastu. Bastun har träpanel i lövträ. Innerdörrar i furu. Handtag i rostfritt stål. Trägolv i samtliga utrymmen utom i bad, toalett och bastu. Trägolven är utförda i ek natur, 14 mm lamellparkett, 4 mm slitskikt, färdiglackerade med mattlack. I bad, toalett och bastu klinkergolv. Samtliga tak utförs med ekliknande träpanel. Kök av märke "Ballingslöv" typ Basic med skåpfronter i ek. Kranar av märke "Gustavsberg" Nordic Plus. Inredning i bad- och duschutrymme "Svedbergs" typ Easy Family 70, krokar till handdukar, toalettpappershållare, "Svedbergs Easy Duschkabinett". Garderober utförs med skåpfronter i eklaminat. Invändiga trappor utförs i parkett i samma kvalitet som golven i övrigt. Till varje lägenhet hör en gasoleldad öppenspis med gasbehållaren i utvändigt skåp. Till varje lägenhet hör en utvändig skidbod.

El	Belysning och elektriska uttag, brytare, stickkontakter etc. i vitt utförande. Lägenheterna förses med taklampor i alla rum, halogenspots under överskåp i köken och spegelbelysning i badrum. Utebelysning på balkonger, smalgångar och i skidbod.
Värmeanläggning	Uppvärmning sker med elektriska radiatorer undantaget bad, toalett och hall där uppvärmning sker med elektrisk värmekabel i golvet. Till varje lägenhet hör ett motorvärmaruttag. Varje lägenhet förses med tillräckligt antal brandvarnare.
Utomhusanläggning	Grusade parkeringsplatser och gångstigar till ingångsdörr. Betongsten på markplan framför ingången till varje byggnad.

3. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av byggnaderna.
- Därutöver har Exploatören tecknat en byggfelsförsäkring (GARBO), som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpta om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningen.

4. Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att taxeras enligt typkod 320, flerfamiljsfastighet.

Sammantaget taxeringsvärde för 2007 beräknas till 14 448 000 kronor.

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Köpeskilling för mark	2 742 000 kr
Köppeskilling för byggnad	36 540 000 kr
Stämpelskatt köp	42 000 kr
Stämpelskatt pantbrev	90 000 kr
Bildande och konsultkostnader	150 000 kr
Likviditetsreserv	36 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	***39 600 000 kr***

6. Finansieringsplan

Förvärvet kommet att finansieras enligt följande

Insatser	35 100 000 kr
Lån	*4 500 000 kr*
Summa	***39 600 000 kr***

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7:1. Kapitalkostnader

Lån	*4 500 000 kr*	5%	*225 000 kr*
Summa finansieringskostnad			*225 000 kr*

Amortering under kalkylperioden (11 år) beräknas ej ske.

7:2 Driftskostnader

Löpande underhåll	50 000 kr
Ekonomisk förvaltning & försäkring	30 000 kr
Övrig fysisk förvaltning inkl. VA (avgifter Årebjörnens Samfällighetsförening)	115 000 kr
Arvode styrelse & revisor	15 000 kr
Oförutsedda kostnader	5 000 kr
Summa driftskostnader	*215 000 kr*

7:3 Skatter

Fastighetsskatt

Ingen fastighetsskatt utgår de fem första åren

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningens inkomstskatt, 28%, beräknas schablonmässigt på ett underlag som utgör 3% av taxeringsvärdet - räntenetto.
14 448 000 kr x 0,03 = 433 440 kr

433 440 kr – 225 000 kr = 208 440 kr

208 440 kr x 0,28 = 58 363 kr	58 363 kr
Summa skatter	*58 363 kr*

7:4. Fondavsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar

(14 448 000 x 0,3%)	43 344 kr
Summa fondavsättningar	*43 344 kr*
Totala slutliga kostnader	*541 707 kr*

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter Lägenheter	541 707 kr
Summa intäkter	***541 707 kr***

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	541 707 kr
Kostnader	541 707 kr
Saldo	**0 kr**

10. Tabell/Lägenhetsförteckning
Redovisar area, andelstal, insatser, årsavgifter

Lgh nr	Antal rok	Yta kvm ca	Andelstal	Lån förening årskostnad	Drift m.m	Årsavgift	Insats lägenheter
1a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
1b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
1c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
2a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
2b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
2c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
3a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
3b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
3c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
4a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
4b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
4c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
5a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
5b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
5c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
6a	4	96	6,17%	13 873 kr	13 256 kr	33 400 kr	2 164 162 kr
6b	2	67	4,30%	9 682 kr	9 252 kr	23 310 kr	1 510 405 kr
6c	4	96,5	6,20%	13 945 kr	13 325 kr	33 574 kr	2 175 434 kr
		1557	100,00%	225 000 kr	215 000 kr	541 707 kr	35 100 000 kr

11. Ekonomisk Prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Avgifter/kvm	348	353	358	363	368	399	458
Årsavgifter	541 707	549 301	557 047	564 948	573 007	621 107	712 921
Summa intäkter	**541 707**	**549 301**	**557 047**	**564 948**	**573 007**	**621 107**	**712 921**
Kostnader							
Räntekostnader	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000	225 000
Avsättning	43 344	44 211	45 095	45 997	46 917	47 855	52 836
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	39 879	88 060
Driftskostnad	215 000	219 300	223 686	228 160	232 723	237 377	262 084
Schablonskatt	58 363	60 790	63 266	65 792	68 367	70 995	84 941
Summa kostnader	**541 707**	**549 301**	**557 047**	**564 948**	**573 007**	**621 107**	**712 921**
Resultat							
Återförda avsättningar	43 344	44 211	45 095	45 997	46 917	47 855	52 836
Betalningsnetto	**43 344**	**44 211**	**45 095**	**45 997**	**46 917**	**47 855**	**52 836**
Lidviditetsreserv	0	43 344	87 555	132 650	178 647	225 564	474 605
Skattepliktigt överskott						39 879	88 060
Taxeringsvärde	14 448 000	14 736 960	15 031 699	15 332 333	15 638 980	15 951 759	17 612 031
Diverse variabler							
Låneskuld år 1	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Total BRA	1 557 kvm	1 557 kvm	1 557 kvm	1 557 kvm	1 557 kvm	1 557 kvm	1 557 kvm
Låneränta	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Avsättningsprocent	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Fastighetsskattesats	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,50%
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

12. Känslighetsanalys

Årsavgift/kvm och år
Dagens inflationsnivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå	348	353	358	363	368	399	458
Dagens räntenivå + 1 %	377	382	387	392	397	428	487
Dagens räntenivå + 2 %	406	411	416	421	426	457	516

Dagens inflationsnivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå + 1 %	348	354	360	367	373	407	480
Dagens inflationsnivå + 2 %	348	356	365	373	382	420	514

13. 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 elkostnader för hushållsel och uppvärmning.
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.

Åre den 24 oktober 2006

Bostadsrättsföreningen Årebjörnen Skidlägenheter

Kaare Arnstad

Jörgen Hjelpdal

Sofia Lind

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Årebjörnens Skidlägenheter,* org nr 769614-9801, i Åre kommun 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vi noterar att avskrivning inte behandlas i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftuttaget.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2006-10-24.
Entreprenadkontrakt från 2006-02-07.
Beräkning av nytt tax värde.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2006-11-01

Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB

Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.