



Ekonomisk plan
För Bostadsrättsföreningen
BearLodge II Åre

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Registrerades av Bolagsverket 2012-04-10



1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen BearLodge II Åre med orgnr.769623-1047 registrerades 2011-05-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Åre-Svedje 1:388 i Åre kommun. Fastigheten kommer att införskaffas genom förvärv av Kapsling AB, 556827-1430, innehållande fastigheten vilken kommer att bebyggas med 18st lägenheter i 1st byggnad. Fastigheten överläts till Brf. BearLodge II Åre genom underprisöverlåtelse från Kapsling AB och det skattemässigt ansk. värde för fastigheten uppgår efter förvärvet till 2 840 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning uppgår till 46 740 000 kr (inkl. likviditetsreserv och avgifter).

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.

I månadsavgiften ingår kostnader för vatten, avlopp, tappvarmvatten samt uppvärmning av lägenhet.

Entreprenadkontrakt kommer att tecknats på totalentreprenad till fast pris utan index.

Tidpunkt för överlåtelse samt inflyttning beräknas till 4:e kvartal 2012



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre-Svedje 1:388
Adress	830 13 Åre
Kommun	Åre kommun
Församling	Åre
Tomtareal	Ca: 1640 kvm
BRA	1446
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 19 000 000:-
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 2 500 000:-

Gemensamma anläggningar:

Antalet parkeringsplatser i föreningen kommer att uppgå till 18 stycken

Det totala antalet motorvärmare i föreningen kommer att uppgå till 18 stycken.

Gemensam TV-antennanläggning för samtliga lägenheter.

Fastigheten får eget andelstal (avlopp med tillhörande anordningar) samt väg.



Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	3
Grundläggning	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering
Stomme	Prefabricerade ytterväggar
Lägenhetsskiljande vägg	Prefabricerad
Innerväggar	Platsbyggda
Lägenhetsskilj. Bjkl.	Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med råspont och papp som ytskikt
Fönster	Träfönster-superenergiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä platsbyggda
Uppvärmning	Fjärrvärme, bioetanolkamin
Ventilation	TF aggregat med återvinning.
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Körytor grus, övrigt befintligt slänter sås



3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens förvärv	15 240 000
Nybyggnadskostnad inkl. kostnad för försäljning	31 400 000
Kassa	100 000
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	46 740 000

Föreningens lagfart- och pantbrevskostnad ingår i entreprenadsumman enligt tecknat entreprenadkontrakt.

4. Försäkring och konsumentskydd

- Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom totalentreprenaden. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna en fullvärdesförsäkring.
- Därutöver har styrelsen tecknat en 10-årig byggfelsförsäkring.
- Föreningens hus omfattas även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning.

5. Finansieringsplan

Lån år 1	7 300 000
Insatser	39 440 000
Summa finansiering	46 740 000



6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

➤ År 1 - Kapitalkostnader

Kapitalslag	Räntesats	Belopp
Räntekostnad år 1	4%	292 000
Summa		292 000

➤ Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta enligt ovan	292 000
Summa kapitalkostnader	292 000
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	31 400
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	20 000
Summa avsättningar och avskrivningar	51 400
Fastighetsförsäkring	25 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Snöröjning, sandning mm.	30 000
Renhållning omfattar tömning av sopor	15 000
Arvoden för revisor	15 000
Vatten & avlopp	50 000
Oförutsedda kostnader, reparationer mm.	10 000
Fastighetsel	25 000
Kabel-TV	12 000
Värme	170 000
Summa driftkostnader	372 000
Summa:	715 400



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 bostadsrättslagenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	715 400
Summa intäkter	715 400



2012040508189

8. Ekonomisk Prognos

EKONOMISK PROGNOIS							
År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgifter	715 400	759 740	804 237	848 894	893 713	902 200	947 246
Summa intäkter	715 400	759 740	804 237	848 894	893 713	902 200	947 246
Kostnader							
Räntekostnad	292 000	328 500	365 000	401 500	438 000	438 000	438 000
Avskrivning	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Driftkost	372 000	379 440	387 029	394 769	402 665	410 718	453 466
Summa kostnader	715 400	759 740	804 237	848 894	893 713	902 200	947 246
Resultat							
Återförda avsättningar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Återförd avskrivning	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Amortering	-31 400	-31 400	-31 400	-31 400	-31 400	-31 400	-31 400
Betalningsnetto	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Kassa	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Skattepl. överskott	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerad avsättning till reparationsfond	20 000	40 400	61 208	82 432	104 081	126 162	243 374
Taxeringsvärde							
Diverse variabler							
Låneskuld år	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000	7 300 000
Total BRA	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446	1 446
Låneränta	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,00%	6,00%
Sparränta	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Nybyggnadsvärde	31 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000
Avskrivningsprocent	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Avsättning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

me



9. Känslighetsanalys

Årsavgift / kvm & år

Dagens inflationsnivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå	495	525	556	587	618	624	655
Dagens räntenivå +1%	545	576	607	638	669	674	706
Dagens räntenivå +2%	596	626	657	688	719	725	756

Dagens räntenivå och:

År	1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå +1%	497	528	559	590	621	627	658
Dagens inflationsnivå +2%	500	531	562	593	624	630	661

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades och att antagna förändringar har inträffat när lånen slutligt placeras.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.



10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
B11	81	4		1	5,60%	1 950 000	40 074	3 340
B12	77	4		1	5,33%	1 850 000	38 095	3 175
B13	77	4		1	5,33%	1 850 000	38 095	3 175
B14	77	4		1	5,33%	1 850 000	38 095	3 175
B15	77	4		1	5,33%	1 850 000	38 095	3 175
B16	81	4		1	5,60%	1 950 000	40 074	3 340
B21	84	4	1		5,81%	2 295 000	41 559	3 463
B22	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B23	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B24	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B25	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B26	84	4	1		5,81%	2 295 000	41 559	3 463
B31	84	4	1		5,81%	2 295 000	41 559	3 463
B32	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B33	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B34	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B35	80	4	1		5,53%	2 195 000	39 580	3 298
B36	84	4	1		5,81%	2 295 000	41 559	3 463
	1446		12	6	100,00%	39 440 000	715 400	59 617



11. Särskilda förhållanden

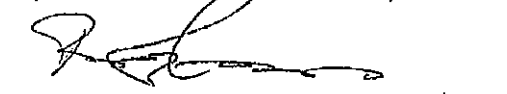
1. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall hyra utgå med belopp enligt årsavgift ekonomisk plan.
2. Fram tills att den ordinarie styrelsen valts in och därefter upprättat underhållsplan för fastigheten, avsätts ett belopp om 20 000 kr per år + beräknad inflationstakt till fond för yttre underhåll.
3. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
4. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av föreningen. Debitering sker då utifrån faktisk förbrukning.
5. Den till lägenhet hörande mark skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare ansvarar och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt.
6. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
7. Nybyggda bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren. Efter år tio så beläggs full fastighetsavgift. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1 200 kr för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark. 1200 indexuppräknas och år 2012 1329 kr.

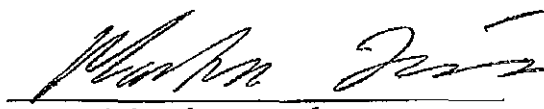
LIT den 26/3-2012

Bostadsrättsföreningen BearLodge II Åre



Anders Hagfors


BERTIL HANSSON


Martin Jansson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen BearLodge II Åre*, organisationsnummer 769623-1047, 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.

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 2012

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighetsinformation

Entreprenadavtal bygg och mark, utkast

Garantiavtal, utkast

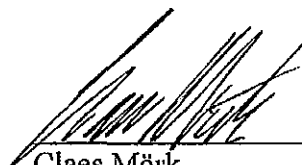
Räntesäkring, Handelsbanken

Värmeleveransavtal/offert

Byggsförsäkring, faktura

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2012-03-27


Claes Mörk
Jur.kand.


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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