

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Tege 17

Org. Nr. 769641-2696

ÅRE KOMMUN



Innehållsförteckning

Sid

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D.	Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
F.	Ekonomisk prognos	9
G.	Känslighetsanalys	10
H.	Särskilda förhållanden	10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tege 17, som har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2022-05-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Tege 17 äger fastigheten Åre Berge 2:157, som kommer att bebyggas med totalt 5 lägenheter.

Inflyttning och upplåtelse av lägenheterna beräknas ske i mars månad 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för förvärv av byggnaden på avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2022. I årsavgiften ingår ej värme, elförbrukning samt sotning som faktureras separat.

Föreningen har en ambition om att fusionera med tilliggande föreningar.

Bostadsrättsföreningen kommer inte att vara belånad.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Åre Berge 2:157
Adress:	Tegefjäll Mellanalpen 17, 837 98 Åre
Tomtens totala areal:	848 m ²
Boarea:	ca 295 m ² (BOA)
Antal lgh:	5 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 st byggnad, 5-lägenhetshus, totalt 3 plan varav en i suterrängvåning.
Nybyggnadsår:	2023.
Beräknat taxvärde:	SEK 7 499 000, varav byggnader utgör SEK 6 000 000 och Mark utgör SEK 1 499 000.

Gemensamhetsanläggning (Samfällighetsanläggning)

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Totten GA:1, (väg) förvaltas av Tegefjäll samfällighetsföreningen. Åre Berge GA:19 och GA:20 väg, belysning vatten och sopor förvaltas av Tege samfällighetsförening.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä och murad Leca
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor/MDF på stomme av träreglar. Innertak av gipsskivor, målade Innerdörrblad och karmar, täckmålade
Yttertak	Takstomme av trä. Takbeläggning av betongpannor.

Fasad Fasader av liggande träpanel och murad leca. Fönster av trä, målade. Energiglas. Entrédörrar av trä, målade. Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt

Installationer Värmepumpar (frånluft), vattenburen golvvärme i alla rum (värmeslingor). Central temperaturstyrning via reglercentral. Frånluftsventilation från allrum och våtrum, tilluft via ytterväggsventiler.

Typningsbeskrivning Lägenheter

Våning 1

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	MDF Panel (Huntonit)	Målat	-Golvvärme
Kök	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	-Köksinredning med spegeldörrar i målad MDF -Inbyggd spishäll, ugn och micro -Vägghängd spiskåpa -Kyl & Frys kombi -Diskbänk -Diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	-Duschhörna i glas -Tvätt/Tork kombimaskin -Kommod med tvättställ
Bastu	Klinker	Trä	Trä	-Bastuaggregat
Allrum	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	
Sovrum, 3st	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	

Våning 2

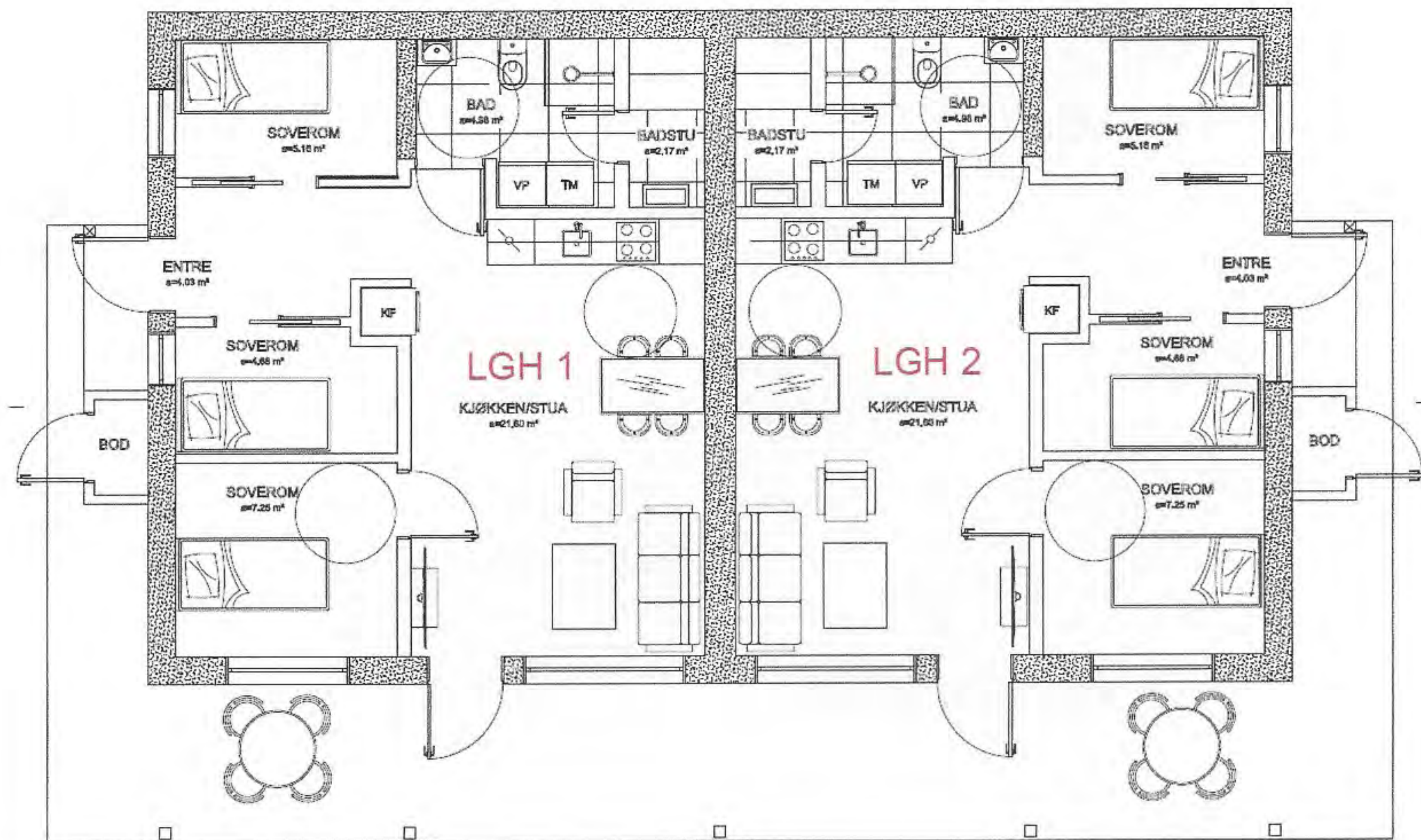
Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	MDF Panel (Huntonit)	Målat	-Golvvärme
Allrum/Kök	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	-Köksinredning med spegeldörrar i målad MDF -Inbyggd spishäll, ugn och micro -Vägghängd spiskåpa -Kyl & Frys kombi -Diskbänk -Diskmaskin
Toalett	Klinker	Kakel	Målat	-Tvätt/Tork kombimaskin -Kommod med tvättställ
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	-Duschhörna i glas -tvättställ
Bastu	Klinker	Trä	Trä	-Bastuaggregat
Sovrum, 3 st	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	

Våning 3

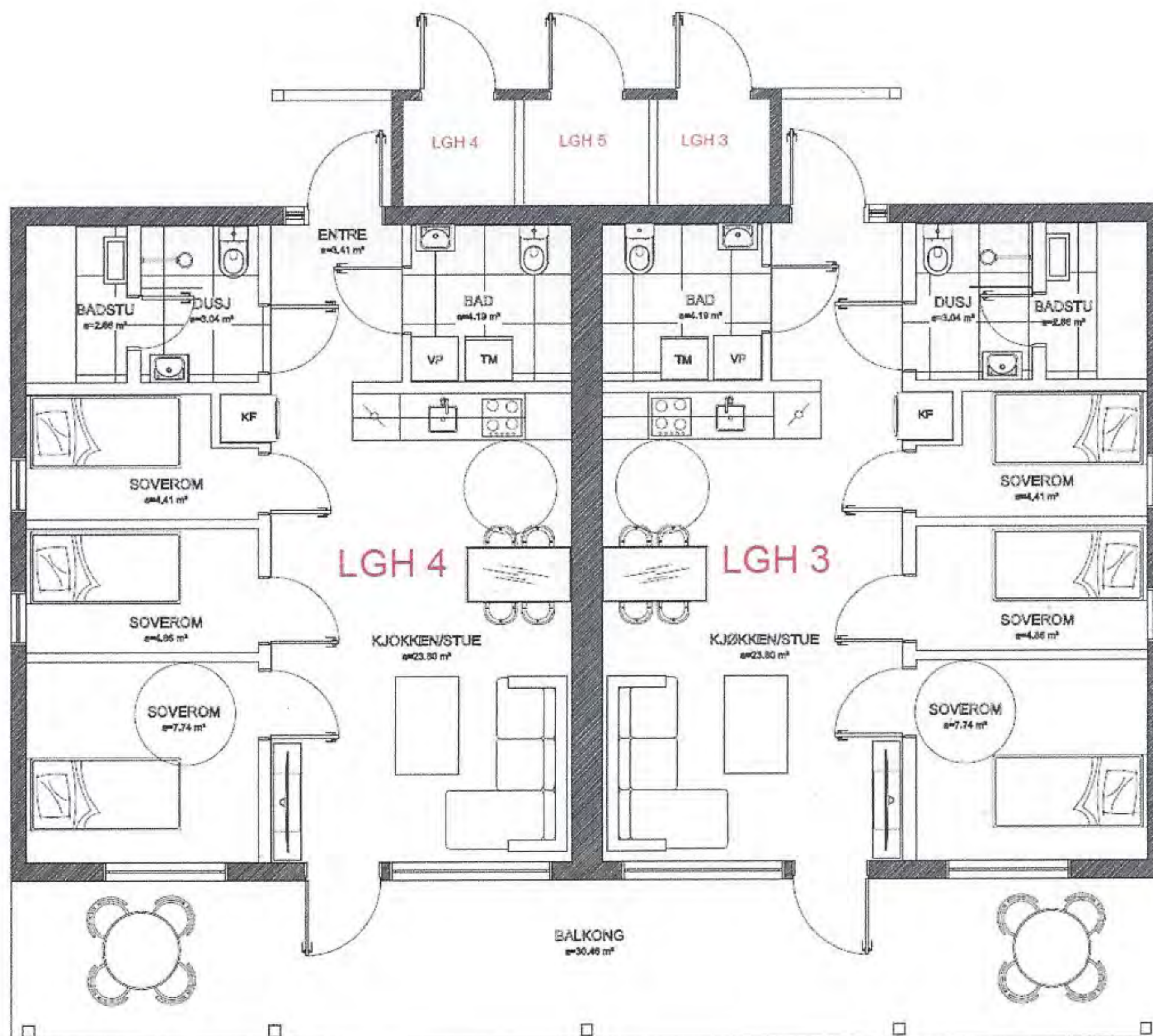
Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker	MDF Panel (Huntonit)	Målat	Golvvärme
Allrum/Kök	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	-Köksinredning med spegeldörrar i målad MDF -Inbyggd spishäll, ugn och micro -Vägghängd spiskåpa -Kyl & Frys kombi -Diskbänk -Diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	-Duscdörr i glas -Kommod med tvättställ
Bastu	Klinker	Trä	Trä	Bastuaggregat
Teknikrum/ toalett	Klinker	Fibo Trespo panel	Målat	-Tvättmaskin -Kommod med tvättställ
Sovrum, 3st	Cortec Plank	MDF Panel (Huntonit)	Målat	



Exempelbild kök & hall lägenhetstyp 3 & 4 (färger kan avvika)

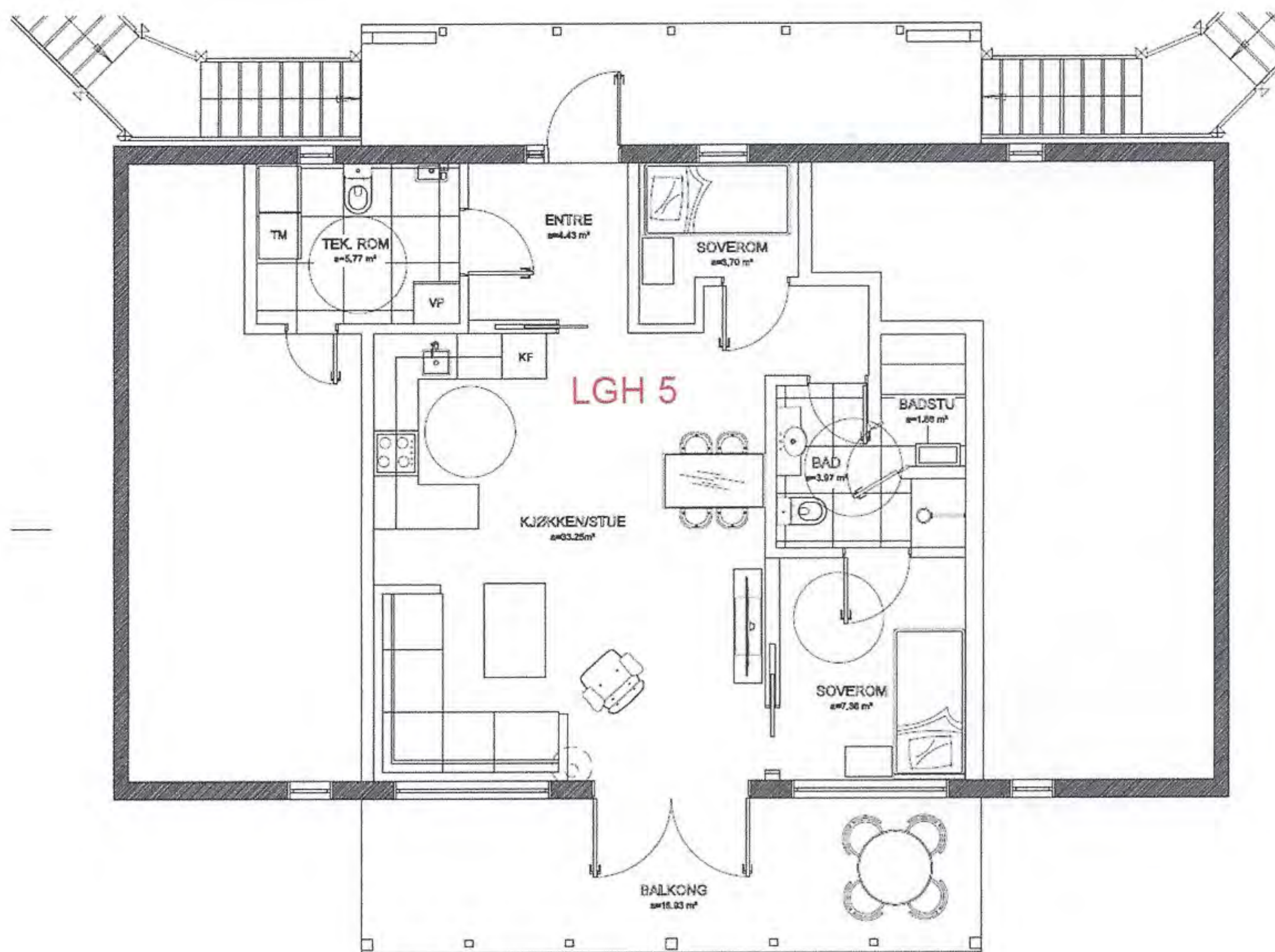


Plan 1



Plan 2

NB: Arkitektbilder som kan avvika från verkligheten (En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse).



Plan 3



Fasad mot söder



Fasad mot väster



Fasad mot norr



Fasad mot öster

NB: Arkitektbilder som kan avvika från verkligheten (En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse).

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad för fastigheten	20 030 000kr
Kassa	10 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	20 040 000kr

FÖRSÄKRING OCH KONSUMENTSKYDD

Fastigheten är försäkrad under byggtiden genom entreprenören. När entreprenaden godkänns vid slutbesiktning kommer styrelsen att teckna fullvärdesförsäkring.

Föreningens hus omfattas även av en tvåårig garanti som löper två år från slutbesiktning.

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansiering

Insatser	20 030 000 kr
Finansiering summa	20 030 000 kr

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Rep/underhåll löpande	5 000 kr
Fastighetskötsel	5 000 kr
Fastighetsel	5 000 kr
Föreningens administration	5 000 kr
Revision	5 000 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr
Försäkringar	10 000 kr
Samfällighetsavgifter*	51 163 kr
Summa beräknade driftkostnader	111 163 kr

* I samfällighetsavgiften ingår kostnader för vatten, avlopp och väg.

Skatter / Fastighetsavgift

Ingen fastighetsavgift utgår de första 15 åren.

Fondavsättningar

Avsättning yttre underhåll enligt stadgar: 7 499 000 kr x 0,3% 22 497 kr

Planenliga avskrivningar

Planenliga avskrivningar: 16 026 135 kr x 0,8333 % 133 546 kr

Summa beräknade kostnader år 1 **133 660 kr**

*Efter bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar från och med 2014 tillämpa linjär avskrivning. Årsavgifterna är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftskostnader samt avsättning för yttre underhåll. Detta kommer att resultera i bokföringsmässigt underskott som inte påverkar

föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgiftens storlek. Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnader.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser och faktisk gemensam förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas boarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i läget inom området.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom boarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Adress	Lgh nr	Plan	Lgh- area	Lägenhets beskrivning	Andelstal %	Insats kr	Totalt	Arsavgift kr	Månads-avgift kr
Mellanalpen 17	17:1	1	56	4 RoK	18,98	3 690 000	3 690 000	25 373	2 114
Mellanalpen 17	17:2	1	56	4 RoK	18,98	3 690 000	3 690 000	25 373	2 114
Mellanalpen 17	17:3	2	58	4 RoK	19,66	3 990 000	3 990 000	26 279	2 190
Mellanalpen 17	17:4	2	58	4 RoK	19,66	3 990 000	3 990 000	26 279	2 190
Mellanalpen 17	17:5	3	67	4 RoK	22,71	4 670 000	4 670 000	30 357	2 530
Totalt			295		100	20 030 000	20 030 000	133 660	11 138

Bokföringsmässigt underskott	111 049 kr
Ej likviditetspåverkande avskrivning	133 546 kr
Summa beräknade intäkter år 1:	133 660 kr

Lgh nr. Översikt



Situationsplan , Mellanalpen 17:



F. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgift/m ²	453	462	471	481	490	500	552	610
Årsavgifter	133 660	136 333	139 060	141 841	144 678	147 571	162 931	179 889
Summa intäkter	133 660	136 333	139 060	141 841	144 678	147 571	162 931	179 889
Kostnader								
Avskrivningar	133 546	133 546	133 546	133 546	133 546	133 546	133 546	133 546
Avsättning ytre rep.fond	22 497	22 947	23 406	23 874	24 351	24 839	27 424	30 278
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	12 182
Driftskostnader inkl löpande underhåll	111 163	113 386	115 654	117 967	120 326	122 733	135 507	149 611
Summa kostnader	267 206	269 879	272 606	275 387	278 224	281 117	296 477	325 617
Bokföringsmessigt resultat	-111 049	-110 599	-110 140	-109 672	-109 195	-108 707	-106 122	-103 268
Resultat kassaflöde	22 497	22 947	23 406	23 874	24 351	24 839	27 424	30 278
Betalningsnetto	22 497	22 947	23 406	23 874	24 351	24 839	27 424	30 278
<i>Ack avsättning reparationsfond</i>	<i>22 497</i>	<i>45 444</i>	<i>68 850</i>	<i>92 724</i>	<i>117 075</i>	<i>141 914</i>	<i>273 760</i>	<i>419 328</i>
<i>Ack kassaflöde</i>	<i>22 497</i>	<i>45 444</i>	<i>68 850</i>	<i>92 724</i>	<i>117 075</i>	<i>141 914</i>	<i>273 760</i>	<i>419 328</i>
Diverse variabler								
Låneskuld år 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Total BOA	295	295	295	295	295	295	295	295
Avsättningsprocent	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Inkomstbasbelopp	74 300	75 786	77 302	78 848	80 425	82 033	90 571	99 998
Beräknad procentuell höjning inkomstbasbe	100,00%	102,00%	104,04%	106,12%	108,24%	110,41%	121,90%	121,90%
Beräknad inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
(Avser prisläge år 2022)								
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå + 1 %	458	467	476	486	495	505	558	616
Antagen inflationsnivå + 2 %	462	471	481	490	500	510	563	622
Antagen inflationsnivå - 1 %	449	458	467	476	486	495	547	604
Antagen inflationsnivå - 2 %	444	453	462	471	481	490	541	598

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

1. Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningen fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar skatter, driftskostnader samt avsättning till yttre underhåll. Detta kommer resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnad.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i överenskommet skick.
4. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.
7. Kostnader för värme, elförbrukning samt sotning kommer att faktureras separat.

Bostadsrättsföreningen Tege 17, 2022-11-22 :



Rolf Hestnes



Andrea Carneiro



Marcia Hestnes

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tege 17, (769641-2696), och vi får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan).

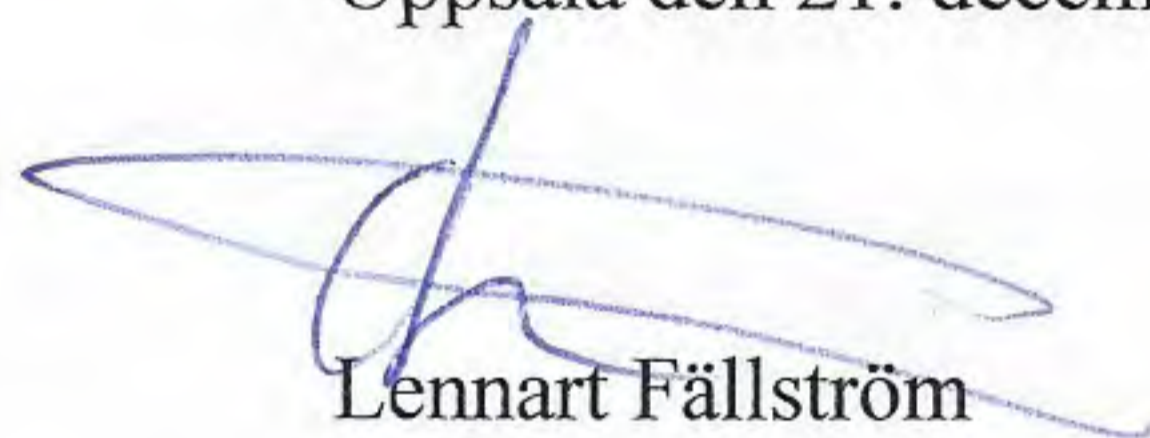
Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Föreningen förvärvar fastigheten, som skall bebyggas med femlägenhetshus, genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

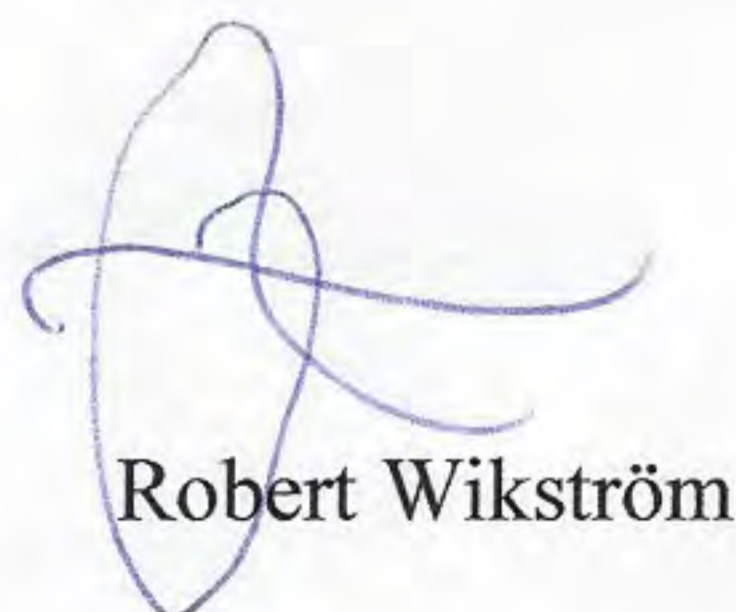
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 5 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av en fastighet med en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 21. december 2022



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Handlingar som har legat till grund för vår bedömning

Registreringsbevis

Försäkringsofferet

Tege/Tegefjells samfällighets förening kostnader

Förvaltingsoffert

Entreprenadavtal

Stadgar

Fastighetsdatautdra

Presentation av tomt och byggnad

Byggnadsbeskrivning

Färdigställandegaranti