Registrerades av Bolagsverket
2022-10-13 09:50
R540416/22

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen View Åre 2



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

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen View Åre 2 med org. nr. 769638-1610 registrerades 2019-12-03.

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 3:2 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Bräckegården Utveckling 2 AB, 559201-0044, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats

Föreningen uppför byggnaderna i egen regi genom avtal om totalentreprenad på fast pris. Bygglov är sökt och beviljat. Startbesked beviljades 2021-04-20. Byggnationer är pågående i ett slutskede.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättförening (”Bolagsombildning”) har bl. a prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättföreningen 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 149 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 291 259 860 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 80 kr/kvm/år vid 1,78 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 kommer att ske efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelser och tillträden är kvartal 4 2022 Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Bräcke 3:2 i Åre kommun
Adress	Kallströmsväge 23-25
Kommun	Åre kommun
Tomt	5 430 kvm - äganderätt
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 3 446 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen vid Bräckegården i Åre kommun och kommer att bestå av 50 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, P2016.35)
Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och servitut	Avtalsservitut – Vattentäkt m.m. – akt 23-IM1-63/218.1 Ledningsrätt – Ledningsåträgrd/rörledning optofiber - akt 23-2017/11.1 Fastigheten ingår vid tidpunkten för den ekonomisk planens upprättande inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter. Gemensamhetsanläggning avseende bl. a parkeringar är dock under bildande. Ansökan är skickad.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 29 119 860 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 96 000 000:- (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 gemenshetsanläggning.

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal våningar	9 våningar varav 1 respektive 2souterrängvåning-/ar och 3 vindsplan.
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Stödmurar	Platsgjuten betong
Yttervägg	Träregelstomme med utsida av panel och sten
Mellanbjälklag	Platsgjuten betong
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten 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 med trall av trä. Räcken av aluminium med glasfyllning, vissa inglasade partier.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Ventilation	Balanserad till- och frånluft. Centralt fläktrum.
VA	Kommunalt utan vattenmätare.
EL	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen.
Tvätt	Tvättmaskin med inbyggd torktumlare i varje lägenhet.
Förråd	Förråd i bottenplan..
Parkering	En plats till varje lägenhet
Avfallshantering	Samfälld miljöstation.
Bredband/TV	Fiber är indraget till fastigheten. Medlemmarna tecknar separata abonnemang för ev. internet/TV och telefoni.

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573



FASAD MOT SÖDER

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, grängad , uk 2250 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Kapphyllor typ Essem enligt ritning Torkskåp Städskåp Klaffstol typ Essem Jaxon Infälld lägenhetscentral gemensam för el och mediautrustning.			

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
SOVRUM	G:	Trägolv Bjelin 11 mm, hårdvax., även under garderober			
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, slätmålad gips eller betong Betong			
	T:	Målad slät gips, slätmålade, uk 2400 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Garderober			
KÖK/UPPE-HÅLLSRUM	G:	Trägolv Bjelin 11 mm, hårdvax.			
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, slätmålad gips eller betong Betong			
	T:	Målad slät gips, slätmålade, uk 2400 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Köksutrustning Ballingslöv Stänkskydd hela bänklängden lika bänkskiva, komposit typ Beach Black			
WC/DUSCH	G:	Granitkeramik, Golvabia Milano City 600x600			
	S:	-			
	V:	Granitkeramik, Golvabia Milano City 600x600			
	T:	Målad slät gips, slätmålade, uk 2250 ög takvinkel nedmålad mot klinker Infällda spotlights			Vit
	Ö:	WC skål vägghängd med dold spoltank monterad på fixtur, golvavlopp Kommod, tvättställ och spegel Ballingslöv Tvättmaskin Duschvägg Duschsett, Mora Toalettpappershållare Klädkrokar 4 st, 230V uttag på vägg Handdukstork Golvbrunn			
BASTU	G:	Granitkeramik enligt ovan			
	S:	Granitkeramik enligt ovan			
	V:	Värmebehandlad asp			
	T:	Värmebehandlad asp, uk 2250 ög			
	Ö:	Lavar av Abacci Bastuaggregat Bastubelysning under lavar Spygatt Helglasad dörr			

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

ÖVRIGT
Innerdörrar, Stable GW
Vitvaror kök, Siemens samt Mquvee vine cave vinskåp
Duschväggar Svedbergs skoga
Kommod i wc/d typ Bright
Spegel med ram och belysning RSPLED
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
Foder av trä, svart, kulör lika dörr
Fönstersmygar kulör lika vägg
Garderobsdörrar, släta högglans
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.



FASAD MOT VÄSTER

OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Bräckegården Utveckling 2 AB	140 134 963
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift och fastighetsreglering	205 150
Beräknad entreprenadkostnad	150 769 747
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	**291 109 860**
Likviditetsreserv	150 000
Summa att finansiera	**291 259 860**

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Bräckegården Utveckling 2 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Bräckegården Utveckling 2 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden kommer att överensstämma med ekonomisk plan för upplåtelser (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad enligt den ekonomiska plan som har upprättas, garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen har budgeterad 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	262 140 000
Lån	29 119 860
Summa	**291 259 860**
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 9 706 620 kr med villkorsändringsdag 2024-12-01 (ränta 1,83%), 9 706 620 kr med villkorsändringsdag 2026-12-01 (ränta 1,92%) samt 9 706 620 kr med villkorsändringsdag 2029-12-01 (ränta 2,17%). Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på förtidsbundna räntor i bank med en genomsnittsränta på 1,97%. 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 finanseringsplan 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 29 119 860 kr.

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

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1 som grundas bl.a på offert för försäkring, aktuella taxor från kommunen avseende V/A med antagen förbrukning av vatten, aktuella taxor från kommunen avseende sopor med antagna antal kärl och tömningstidpunkter, el- och värmeberäkning med hjälp av Jämtkraft samt i övrigt bedömda kostnader.

Rubriker	**År 1**
Ränta på lånat belopp	573 661
Summa kapitalkostnader	**573 661**
Avskrivning enligt 48§ i föreningens stadgar	2 065 546
Avsättning till förvaltningsfond enligt 48§	
i föreningens stadgar till dess	
att underhållsplan är upprättad	292 910
Summa avsättningar och avskrivningar	**2 358 456**
Försäkring	57 500
Vatten & Avlopp	205 000
Sopor och renhållning	81 000
El gemensamma utrymmen - el lgh på separat mätning	55 000
El parkeringar/garage (exkl. moms)	60 000
Redovisning/revision	60 000
Trappstädning och skötsel	82 500
Styrelse- kassörsarvoden	25 000
Värme	240 000
Snöröjning och sandning	58 500
Automatlarm	10 500
Löpande underhåll	34 500
Övriga kostnader	129 000
Summa driftskostnader	**1 098 500**
Beräknad fastighetsskatt garage och parkeringar	60 000
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	**4 090 617**
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	75 950
Summa totalt efter år 15	**4 166 567**

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.

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

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 ekonomisk plan är 1,37% på beräknat byggnadsvärde (150 769 747 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.

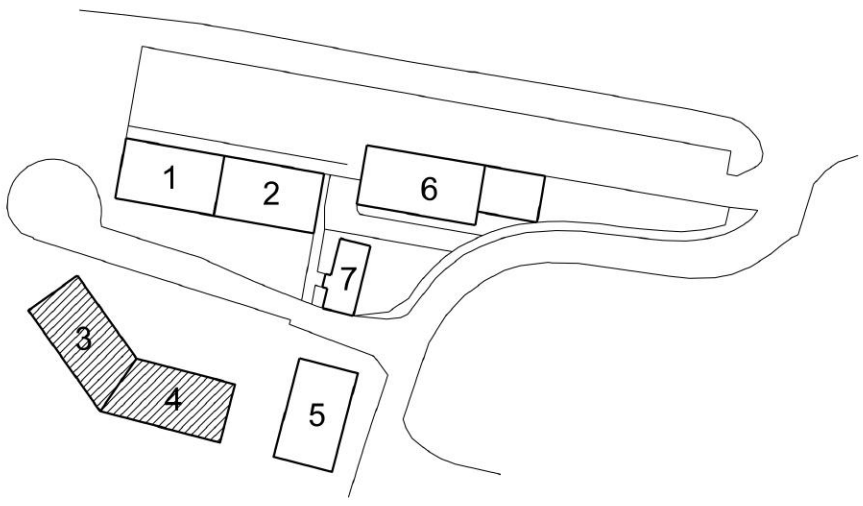
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast 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 har äga andel i gemensamhetsanläggning för garage/carporter och parkeringar. Dessa har hyras ut externt mot provision. Beräknad intäkt avser nettointäkt för föreningen efter provision.

Intäkter	**År 1**
Årsavgifter	1 708 463
Parkeringar	316 608
Summa intäkter	**2 025 071**



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573



8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Intäkter								
Nödvändiga årsavgifter	1 708 463	1 739 639	1 924 628	1 957 105	2 276 041	2 309 262	2 806 325	3 131 026
Parkeringar	316 608	326 106	335 889	345 966	356 345	367 035	425 495	493 265
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	33 095	47 932
Summa intäkter	**2 025 071**	**2 065 745**	**2 260 517**	**2 303 071**	**2 632 386**	**2 676 297**	**3 264 915**	**3 672 223**
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	573 661	570 793	720 717	717 077	998 811	993 715	1 244 874	1 212 114
Avskrivning	2 065 546	2 065 546	2 065 546	2 065 546	2 065 546	2 065 546	2 065 546	2 065 546
Driftskostnader								
Driftskostnader	1 098 500	1 131 455	1 165 399	1 200 361	1 236 371	1 273 463	1 476 292	1 711 427
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	60 000	61 800	63 654	65 564	67 531	69 556	80 635	211 806
Summa kostnader	**3 797 707**	**3 829 593**	**4 015 315**	**4 048 546**	**4 368 259**	**4 402 280**	**4 867 347**	**5 200 893**
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	145 599	145 599	145 599	145 599	145 599	145 599	308 671	308 671
Avsättning förvaltningsfond	292 910	301 697	310 748	320 071	329 673	339 563	463 114	536 876
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	292 910	594 607	905 356	1 225 426	1 555 099	1 894 662	3 820 998	6 353 493
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	147 311	156 098	165 149	174 471	184 073	193 964	154 443	228 205
Bokföringsmässigt resultat	-1 772 636	-1 763 848	-1 754 797	-1 745 475	-1 735 873	-1 725 983	-1 602 432	-1 528 670
Balanserat resultat bokföringen	-1 772 636	-3 536 484	-5 291 281	-7 036 756	-8 772 629	-10 498 611	-18 900 002	-26 695 235
Betalningsnetto	147 311	156 098	165 149	174 471	184 073	193 964	154 443	228 205
Ackumulerad kassa	297 311	453 409	618 558	793 029	977 102	1 171 066	2 206 335	3 195 477
Diverse variabler								
Låneskuld	29 119 860	28 974 261	28 828 661	28 683 062	28 537 463	28 391 864	27 663 867	26 935 871
Total BOA	3446	3446	3446	3446	3446	3446	3446	3446
Årsavgift/kvm	496	505	559	568	660	670	814	909
Låneränta	1,97%	1,97%	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	292 910	301 697	310 748	320 071	329 673	339 563	463 114	536 876
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573



Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Intäkter:								
Nödvändiga årsavgifter	1 708 463	1 688 970	1 814 146	1 791 029	2 022 233	1 991 989	2 088 169	2 009 686
Parkeringar	316 608	316 608	316 608	316 608	316 608	316 608	316 608	316 608
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	24 626	30 766
Summa intäkter	**2 025 071**	**2 005 578**	**2 130 754**	**2 107 637**	**2 338 841**	**2 308 597**	**2 429 403**	**2 357 060**
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	573 661	554 168	679 344	656 227	887 431	857 187	926 303	778 010
Avskrivning	2 065 546	2 005 384	1 946 975	1 890 267	1 835 210	1 781 758	1 536 960	1 325 795
Driftskostnader								
Driftskostnader	1 098 500	1 098 500	1 098 500	1 098 500	1 098 500	1 098 500	1 098 500	1 098 500
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	135 950
Summa kostnader	**3 797 707**	**3 718 052**	**3 784 819**	**3 704 993**	**3 881 141**	**3 797 445**	**3 621 763**	**3 338 255**
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	145 599	141 359	137 241	133 244	129 363	125 595	229 680	198 124
Avsättning förvaltningsfond	292 910	292 910	292 910	292 910	292 910	292 910	344 600	344 600
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	292 910	577 289	853 384	1 121 439	1 381 685	1 634 352	2 843 182	4 078 066
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	147 311	151 551	155 669	159 666	163 547	167 315	114 920	146 476
Bokföringsmässigt resultat	-1 772 636	-1 712 474	-1 654 065	-1 597 357	-1 542 300	-1 488 848	-1 192 360	-981 195
Balanserat resultat bokföringen	-1 772 636	-3 433 479	-4 987 540	-6 439 629	-7 794 367	-9 056 194	-14 063 377	-17 134 656
Betalningsnetto	147 311	151 551	155 669	159 666	163 547	167 315	114 920	146 476
Ackumulerad kassa	297 311	440 203	583 050	725 734	868 143	1 010 172	1 641 720	2 051 055
Diverse variabler								
Låneskuld	29 119 860	28 130 350	27 173 778	26 249 065	25 355 166	24 491 071	20 584 515	17 289 110
Total BOA	3 446	3 446	3 446	3 446	3 446	3 446	3 446	3 446
Årsavgifter/kvm	496	490	526	520	587	578	606	583
Låneränta	1,97%	1,97%	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	292 910	292 910	292 910	292 910	292 910	292 910	344 600	344 600
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	496	505	559	568	660	670	814	909
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	496	508	565	579	675	689	860	995
Förändring avgifter %	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*2%*	*3%*	*6%*	*10%*
Beräknad inflationsnivå +2%	496	511	572	589	690	709	911	1 094
Förändring avgifter %	*0%*	*1%*	*2%*	*4%*	*4%*	*6%*	*12%*	*20%*
Beräknad inflationsnivå +3%	496	515	579	600	706	729	965	1 208
Förändring avgifter %	*0%*	*2%*	*4%*	*6%*	*7%*	*9%*	*18%*	*33%*
Beräknad inflationsnivå -1%	496	502	552	558	646	652	772	833
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-2%*	*-3%*	*-5%*	*-8%*
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	580	589	642	651	743	753	895	987
Förändring avgifter %	*17%*	*17%*	*15%*	*15%*	*13%*	*12%*	*10%*	*9%*
Beräknad räntenivå +2%	665	673	726	734	826	835	975	1 065
Förändring avgifter %	*34%*	*33%*	*30%*	*29%*	*25%*	*25%*	*20%*	*17%*
Beräknad räntenivå +3%	749	757	809	818	909	917	1 055	1 143
Förändring avgifter %	*51%*	*50%*	*45%*	*44%*	*38%*	*37%*	*30%*	*26%*
Beräknad räntenivå -1%	411	421	475	485	578	588	734	830
Förändring avgifter %	*-17%*	*-17%*	*-15%*	*-15%*	*-13%*	*-12%*	*-10%*	*-9%*



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten!

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	496	490	526	520	587	578	606	583
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	496	489	523	514	577	566	581	553
Förändring avgifter %	*0%*	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-2%*	*-4%*	*-5%*
Beräknad inflationsnivå +2%	496	487	519	509	568	555	559	526
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-3%*	*-4%*	*-8%*	*-10%*
Beräknad inflationsnivå +3%	496	486	515	504	559	545	539	504
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-2%*	*-3%*	*-5%*	*-6%*	*-11%*	*-14%*
Beräknad inflationsnivå -1%	496	492	530	525	597	590	633	619
Förändring avgifter %	*0%*	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*2%*	*4%*	*6%*
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	580	572	605	596	660	649	666	633
Förändring avgifter %	*17%*	*17%*	*15%*	*15%*	*13%*	*12%*	*10%*	*9%*
Beräknad räntenivå +2%	665	653	684	672	734	720	725	684
Förändring avgifter %	*34%*	*33%*	*30%*	*29%*	*25%*	*25%*	*20%*	*17%*
Beräknad räntenivå +3%	749	735	763	748	808	791	785	734
Förändring avgifter %	*51%*	*50%*	*45%*	*44%*	*38%*	*37%*	*30%*	*26%*
Beräknad räntenivå -1%	411	408	448	444	513	507	546	533
Förändring avgifter %	*-17%*	*-17%*	*-15%*	*-15%*	*-13%*	*-12%*	*-10%*	*-9%*

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	496 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	276 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	17 kr
Avskrivningar/kvm total/år	599 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	80 kr
Lån/kvm upplåten BOA	8 450 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	76 071 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	84 478 kr

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm. Antalet rum är baserat på planlösningar såsom permanentboende, planlösningar för fritidsboende med annorlunda antal rum finns som tillval.

Hus	Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
C	0901	1	63	3	1,83%	4 395 000	31 234	2 603
C	0902	1	87	4	2,52%	6 250 000	43 133	3 594
C	1001	2	48	3	1,39%	3 050 000	23 798	1 983
C	1002	2	63	3	1,83%	4 675 000	31 234	2 603
C	1003	2	87	4	2,52%	6 495 000	43 133	3 594
C	1004	2	55	3	1,60%	3 495 000	27 268	2 272
C	1101	3	48	3	1,39%	3 395 000	23 798	1 983
C	1102	3	63	3	1,83%	4 825 000	31 234	2 603
C	1103	3	87	4	2,52%	6 650 000	43 133	3 594
C	1104	3	55	3	1,60%	3 650 000	27 268	2 272
C	1201	4	48	3	1,39%	3 495 000	23 798	1 983
C	1202	4	63	3	1,83%	4 925 000	31 234	2 603
C	1203	4	87	4	2,52%	6 750 000	43 133	3 594
C	1204	4	55	3	1,60%	3 750 000	27 268	2 272
C	1301	5	48	3	1,39%	3 595 000	23 798	1 983
C	1302	5	63	3	1,83%	4 995 000	31 234	2 603
C	1303	5	63	3	1,83%	4 995 000	31 234	2 603
C	1304	5	48	3	1,39%	3 450 000	23 798	1 983
C	1401	6	48	3	1,39%	3 695 000	23 798	1 983
C	1402	6	63	3	1,83%	5 095 000	31 234	2 603
C	1403	6	63	3	1,83%	5 095 000	31 234	2 603
C	1404	6	48	3	1,39%	3 550 000	23 798	1 983
C	1501	7	101	4	2,93%	8 095 000	50 074	4 173
C	1502	7	101	4	2,93%	8 250 000	50 074	4 173
C	1601	8-9	102	4	2,96%	8 295 000	50 570	4 214
C	1602	8-9	102	4	2,96%	8 450 000	50 570	4 214
D	0801	1	87	5	2,52%	6 350 000	43 133	3 594
D	0802	1	63	3	1,83%	4 595 000	31 234	2 603
D	0901	2	87	4	2,52%	6 350 000	43 133	3 594
D	0902	2	63	3	1,83%	4 725 000	31 234	2 603
D	1001	3	55	3	1,60%	3 495 000	27 268	2 272
D	1002	3	87	4	2,52%	6 550 000	43 133	3 594
D	1003	3	63	3	1,83%	4 895 000	31 234	2 603
D	1004	3	48	3	1,39%	3 350 000	23 798	1 983
D	1101	4	55	3	1,60%	3 650 000	27 268	2 272
D	1102	4	87	4	2,52%	6 650 000	43 133	3 594
D	1103	4	63	3	1,83%	4 995 000	31 234	2 603
D	1104	4	48	3	1,39%	3 525 000	23 798	1 983
D	1201	5	55	3	1,60%	3 750 000	27 268	2 272
D	1202	5	87	4	2,52%	6 750 000	43 133	3 594
D	1203	5	63	3	1,83%	5 095 000	31 234	2 603
D	1204	5	48	3	1,39%	3 595 000	23 798	1 983
D	1301	6	48	3	1,39%	3 450 000	23 798	1 983
D	1302	6	63	3	1,83%	5 095 000	31 234	2 603
D	1303	6	63	3	1,83%	5 150 000	31 234	2 603
D	1304	6	48	3	1,39%	3 675 000	23 798	1 983
D	1401	7	101	4	2,93%	8 095 000	50 074	4 173
D	1402	7	101	4	2,93%	8 250 000	50 074	4 173
D	1501	8-9	102	4	2,96%	8 295 000	50 570	4 214
D	1502	8-9	102	4	2,96%	8 450 000	50 570	4 214
	Summa		**3 446**		**100,00%**	**262 140 000**	**1 708 463**	**142 372**

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

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 80 kr/kvm/år vid 1,78 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 de planerade 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 2

_____ _____

Björn Dählie Jan Lindahl

_____

Anders Pålsson

Assently: 1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

Följande handlingar har undertecknats den 11 oktober 2022

Ekonomisk plan BRF View Åre 2.pdf
(5575692 byte)
SHA-512: 4eda0460c8d8ce1d7843c344c6a289af88a76
45235917bbf1884a701cf2d3c1506a29e8c78b6617dc7a
a908ab5e2f57fcf802b1e2826b6a97c297f4a832381da

Underskrifter

2022-10-11 09:27:10 (CET)

Dæhlie, Bjørn Erlend

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

2022-10-10 17:40:58 (CET)

Paul Anders Theodor Pålsson

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

2022-10-11 08:31:51 (CET)

Jan Lindahl

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

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk plan BRF View Åre 2

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:
1f24f71c48b4746d729f04f81dd38c634ac92ba78de46559b623ba9115465c7dcf214587eaf6ee0e4ca22870aad1935464ecee2a2a042d8f903316a93a339573

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, 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 2,* organisationsnummer 769638-1610, 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
Protokoll föreningsstämma 2019-12-09
Köpekontrakt 2019-12-06, 2019-12-11
Köpebrev 2019-09-30, 2019-12-06, 2019-12-11
Transportköp 2019-12-11
Ansökan om lagfart 2019-12-11
Aktieöverlåtelseavtal 2019-12-10
Skalbolagsdeklaration 2019-12-10
Lånevillkor Stadshypotek 2021-11-17, 2021-11-24
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Jämtland 2022-10-03
VA-taxa och renhållningstaxa Åre kommun

Assently: 77e962d14316e680e266b10a33bac952c26d76d3875eaaba58065f39dc5cdf4dc22beb7af4e1574eb723691c43aaea434ab03e551dbebf993d12af5978e97e3d

Följande handlingar har undertecknats den 11 oktober 2022

Intyg ep BRF View Åre 2.pdf
(15382 byte)
SHA-512: cd80e729ba9a355e381ba726a5db10ed4d2d5
9c36778f35cae04e3f76c25fbe4502af21425b773688cc
6fb8b494a75451e26f58f3dac5199a9d1862ea7c44a27

Underskrifter

2022-10-11 11:53:32 (CET)

Claes Gunnar Mörk

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

2022-10-11 10:56:24 (CET)

Anders Olof Uby

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

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Intyg ep BRF View Åre 2

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:
77e962d14316e680e266b10a33bac952c26d76d3875eaaba58065f39dc5cdf4dc22beb7af4e1574eb723691c43aaea434ab03e551dbebf993d12af5978e97e3d

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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.