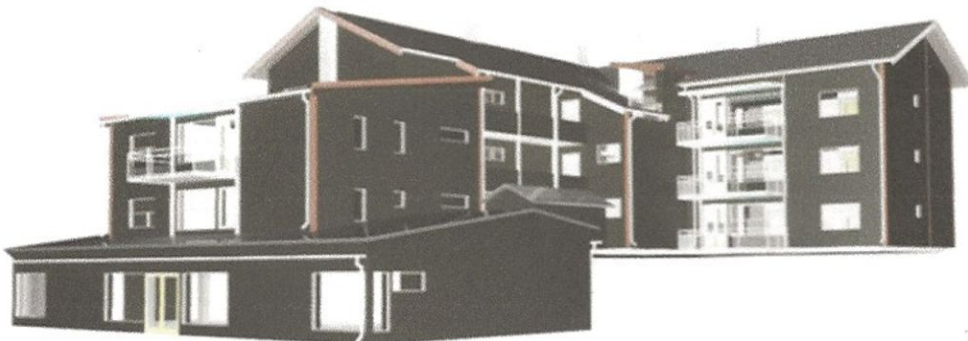


EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÅRE VILLAGE 2
Org. nr 769637-8178
JÄMTLANDS LÄN, ÅRE KOMMUN



Innehållsförteckning

Sid

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-3
C.	Beräknade utgifter för föreningens fastighet	4
D.	Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	4
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
F.	Resultat- och kassaprognos	6
G.	Känslighetsanalys	6
H.	Nyckeltal	6
I.	Särskilda förhållanden	7

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Äre Village 2, som har sitt säte i Äre kommun, Jämtlands län, registrerad på Bolagsverket 2019-09-06 (org. Nr 769637-8178) har till ändamål att i enlighet med föreningen stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Under 2019 har Trångvikens Bygg AB renoverat 14 lägenheter i en byggnad på fastigheten Lien 2:71 i Äre kommun. Fastigheten utgörs av ett 3D-utrymme med ändamål byggnad som urholkar fastigheten Lien 2:69.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat den renoverade fastigheten Lien 2:71 i Äre kommun av SkiStar Äre Logi AB (559004-6446) i februari 2020. Köparen övertar säljarens entreprenadgarantier som ställts ut av Trångvikens Bygg AB.

Ansökan om lagfart avses att göras hos Lantmäteriet.

Förutom fastighetsförvärvet har bostadsrättsföreningen förvärvat lägenheterna fullt inredda, d.v.s. med inventarier såsom möbler, husgeråd m.m.

Styrelsen fastställer att föreningens totala slutliga anskaffningsutgift är känd och att den stannar på: 44.489.000 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att börja tecknas i april månad 2020 eller tidigast efter det datum som Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och första tillträde och inflyttning till lägenheterna beräknas ske med början i april 2020.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av fastigheten på avtalad köpeskilling enligt köpebrev och avtal om renoveringsåtgärder.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i planen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Lien 2:71, fastigheten utgörs av ett 3D-utrymme, yta på mark ca 620 m²

Boarea: ca 1.085 m² (BOA), uppmätt från bygghandling.

Antal lgh och tillhörande p-platser: 14 st.

Byggnadernas antal och utformning: 1 st. byggnad, tre lägenhetsplan

Taxeringsuppgifter, hyreshusenhet bostäder (320), taxerad frn 2019, tax.värde 17.624.000 kr, varav byggnad 13.000.000 kr

Nybyggnadsår: 2004, omfattande renovering samt viss mindre ombyggnad 2019.

Servitut: 2321-2017/113.2, last, ändamål: byggnadsdel.

Pantbrev: Uppdrag till Lantmäteriet att avregistrera Lien 2:71 från den inteckning på 92.356.000 kr som bl.a. finns på den urholkade fastigheten Lien 2:69 avses att inlämnas. Säljaren har utfäst att medverka vid inteckningsåtgärden samt att även garantera eventuella kostnader i denna process.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningarna:

Äre Lien GA:21 med andelstalet 14:

Ändamål: Vägar, parkering, grönytor, dagvattenledning.

Äre Lien GA:22 med andelstalet 14:

Ändamål: Teknisk försörjning

Övrigt: Fördelning och debitering av avgifter för värme, vatten, el, m.m. som distribueras genom gemensamhetsanläggningen.

Framtida underhållsbehov

I och med nyrenovering räknas det inte med några underhållsåtgärder under en tioårsperiod utöver löpande underhåll vilket inräknas i årsavgifterna.



Underhållsplan upprättas av styrelsen som tillsätts efter upplåtelseerna och tillträdet. Den kalkylerade avsättningen räknas upp med 2% per år.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Krypgrund, installationsgrund plan 1
Stomme	Betong
Stomkomplettering	Mellanväggar av gipsskivor på stomme av träreglar. Innertak av gips, målat. Innerdörrar och karmar, målade.
Yttertak	Shingel.
Fasad	Fasader av träpanel. Fönster av ALU med 3-glas isolerruta. Ytterdörrar, trä, målade. Balkong till 13 lägenheter.
Installationer	Personhiss Uppvärmning med fjärrvärme. Radiatorer i samtliga utrymmen. Ett aggregat för FTX-ventilation per lgh. Utrymningslarm och brandvarnare enligt verksamhetsklass 4. Internet i varje lägenhet TV-uttag i allrum och stora sovrum. Central för el i Uc samt lägenhetscentral..

Typrumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Klinker, eluppvärmt	Målad gips och laserad panel	Målad gips	Städsåp Kapphylla Torkskåp, 2 st
Kök	Ekparkett	Laserad panel och målad gips Stänkskydd av kakel	Laserad panel	Spis och ugn Köksfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskmaskin
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målade gips	Handdukstork. Duschhörna av glas. Spegel Tvättmaskin* Tvättställ och WC-stol.
Bastu	Klinker	Bastupanel / skiffer	Bastupanel	Bastuaggregat Rökfärgad glasörr Lavar av asp Effektbelysning
Allrum	Ekparkett	Laserad panel och målad gips	Målade gips	
Sovrum	Ekparkett	Laserad panel och målad gips	Målade gips	
Inventarier	Lägenheterna är fullt utrustade och möblerade			
* variationer kan finnas beroende på lägenhetsstorlek				

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. UTGIFTER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET (SEK)

Anskaffningsutgift enligt köpebrev för fastigheten och avtal om renoveringsarbeten, inkl. renovering, lagfartskostnad, byggherrekostnader, m.m.	39 725 000
Lägenhetsinventarier	4 764 000
Summa investeringar	44 489 000

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansiering:

Insatser vid upplåtelse	44 489 000
--------------------------------	-------------------

Beräknade årskostnader

Lien GA 21	76 300
Lien GA 22	306 600
Rep/underhåll löpande, vaktmästeri	43 300
Trapphusstädning	35 800
Försäkringar	162 500
Fastighetsavgift	18 900
Kostnadsersättningar styrelsen	8 000
Kameral förvaltning, revisionsarvode	20 000
Summa driftkostnader fastighet år 1	671 400

Externa tjänster, boendeservice, m.m. 1)	1 685 200
---	------------------

Avskrivning byggnader 2)	376 700
Avskrivning inventarier 3)	333 500
Summa kapitalkostnader år 1	710 200

Summa kostnader år 1	3 066 800
-----------------------------	------------------

Avsättning till underhållsfond	218 400
Avskrivningar, ej kassaflödespåverkande	- 710 200
Underlag för beräkning av årsavgifter år 1	2 575 000

1)
Kostnader år 1 föranledda av "SKISTAR VACATION CLUB", (samägande av bostadsrätt) se särskilda förhållanden sid 7.

2)
Avskrivningar byggnader beräknas till ca 1% av anskaffningsvärdet för byggnader.

3)
Avskrivningar inventarier beräknas till 7% av anskaffningsvärdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter.

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

Areor, insatser, årsavgifter, veckoavgifter, andelstal (avrundat)

Hus nr	Plan	Lgh nr	Lgh area (m ²)	Antal Rok	Insats	Årsavgift	Veckoavgift	Andelstal
					avrundat hela tusental	avrundat hela hundratal	avrundat hela tiotal	avrundat två decimaler
1	2	1	85	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	2	2	87	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	2	3	50	2	1 821 000 kr	105 400 kr	2 150 kr	4,09%
1	2	4	83	3	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	2	5	85	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	3	6	85	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	3	7	87	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	3	8	50	2	1 821 000 kr	105 400 kr	2 150 kr	4,09%
1	3	9	83	3	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	3	10	85	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	4	11	85	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	4	12	87	4	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1	4	13	50	2	1 821 000 kr	105 400 kr	2 150 kr	4,09%
1	4	14	83	3	3 548 000 kr	205 300 kr	4 190 kr	7,97%
1085					44 489 000 kr	2 574 500 kr	52 540 kr	100,00%

*) Veckoavgiften är fördelad på 49 veckor

F. RESULTAT- OCH KASSAPROGNOS

Löpande penningvärde (kkr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter	2575	2626	2679	2732	2787	2842	3138	3465
per kvm BOA	2373	2420	2469	2518	2568	2620	2892	3193
INTÄKTER	2575	2626	2679	2732	2787	2842	3138	3465
Avskrivningar byggnader	377	377	377	377	377	377	377	377
Avskrivningar inventarier	334	334	334	334	334	334	334	334
KAPITALKOSTNADER	711	711	711	711	711	711	711	711
Driftkostnader	2338	2385	2432	2481	2531	2581	2850	3147
Fastighetsavgift	19	19	20	20	21	21	23	26
DRIFTKOSTNADER	2357	2404	2452	2501	2551	2602	2873	3172
RESULTAT	-494	-489	-485	-480	-476	-471	-446	-418
Ackumulerat resultat	-494	-983	-1467	-1948	-2423	-2894	-5174	-7322
Underhållsavsättning	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-266	-293
Ackumulerat fritt eget kapital *	-712	-1423	-2135	-2846	-3558	-4269	-7827	-11385
Återföring avskrivningar	711	711	711	711	711	711	711	711
KASSAFLÖDE*	218	222	226	231	235	240	265	293
Ackumulerat kassaflöde	218	439	666	896	1132	1372	2647	4054
Årlig inflation	2,0%							
Bostadsrättsarea (BOA)	1 085							

* såväl fritt eget kapital som kassaflöde beräknas och justeras mot redovisat resultat

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (kr)	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Alternativ inflation (+1%)	3%							
Kostnadspåverkan per kvm BOA	0	24	49	75	102	131	296	503
Årsavgift per kvm BOA o år	2373	2444	2517	2593	2671	2751	3189	3697

H. NYCKELTAL ÅR 1

	Per m2 BOA
Anskaffningsutgift:	41 004 kr
Insats:	41 004 kr
Årsavgift:	2 373 kr
Driftkostnader totalt (utbetalningar):	2 172 kr
Driftkostnader fastighet (utbetalningar):	619 kr
Kassaflöde:	200 kr
UH avsättning	201 kr

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrätterna kommer att samägas som andelsveckor i SkiStar AB's försorg i enlighet med deras koncept "SKISTAR VACATION CLUB" innebärande bl.a.:

- ! Att det i årsavgiften ingår drift och underhåll av bostaden, såväl in- som utvändigt.
- ! Att årsavgiften täcker skötsel, reparationer, byte av möbler, hotellservice m.m. M.a.o. ska samtliga kostnader som härrör sig till själva boendet vara inkluderade.
- ! Att bostadsrättsföreningen ska vara skuldfri och utan vinstintresse samt att eventuellt överskott återinvesteras i föreningen.

Bostadsrättsföreningen Åre Village 2

Åre den 25 februari 2020



Bo Eriksson



Per Ahlqvist



Lars Lifvendahl



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som på uppdrag av föreningen för det syftet som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Åre Village 2, daterad den 25 februari 2020 org.nr. 769637-8178, med säte i Jämtlands län, Åre kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Intyget avser en bedömning av den kända slutliga totala anskaffningsutgiften för föreningens fastighet, givet det redovisade upplägget i planen (sidan 3 och 5), med styrelsens fastställelse i texten under avsnitt A, sidan 3 i planen.

Enligt planen kommer det i föreningen att finnas fjorton (14) bostadslägenheter i en befintlig byggnad (typ hyreshus) på fastigheten avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten utgörs av 3D-utrymme med ändamål byggnad. Den är dessutom deltagande fastighet i två gemensamhetsanläggningar med mycket betydelsefulla ändamål och viktiga funktioner etc. inklusive bl.a. p-platser.

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan de blivande bostadsrättshavarna, och att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Föreningens totala anskaffningskostnad för fastigheten finansieras i sin helhet genom insatserna.

Den ekonomiska prognosen utgår bl.a. från förutsättningen att årsavgiftsutvecklingen har fastställts till 2,0 %.

Föreningen har vid intygsgivningen ännu inte erhållit lagfart på fastigheten, fångeshandling undertecknat köpebrev daterat 20 februari 2020.

Föreningen har vid intygsgivningen ännu inte avregistrerat den inteckning som omnämns under avsnitt "Beskrivning av fastigheten", sid 3 i ekonomiska planen.

Intygsgivaren Bengt Gunnarsson har den 12 december 2019 tillsammans med Per Ahlqvist, SkiStar och styrelseledamot i BRF, företagit en översiktlig okulärbesiktning av fastigheten men endast med genomgång av totalt åtta lägenheter i huset och vid den tidpunkten pågick slutligt färdigställande av besiktningens anmärkningar och liknande åtgärder.

Bostadsrätterna upplåts med inventarier i befintligt skick.

Bostadsrätterna kommer att samägas som andelsveckor i SkiStar AB's försorg i enlighet med deras koncept "SKISTAR VACATION CLUB"

Vi bedömer bl.a. mot bakgrund av läget och samhällets historiska efterfrågebild samt rådande attraktionskraft att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

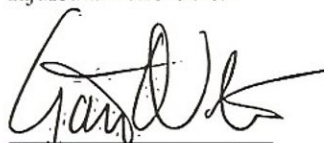
Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Östersund 2020-04-03



Bengt Gunnarsson
B Gunnarsson Fastighetsvärdering AB

Hjulbäck 2020-04-02


Göran Nilsson
AB Nilsson Real Estate Professional

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer och kostnadskalkyler, gäller i hela riket.

Varje sida i den ekonomiska planen har signerats av oss intygsgivare.

Som underlag vid intygsgivningen har vi haft tillgång till handlingar som framgår av bilagan.

Bilaga

Handlingar som varit tillgängliga för oss intygsgivare är:

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Åre Village 2 antagna 2019-10-31 och registrerade av Bolagsverket 2019-11-15.

e-Registreringsbevis BRF för Bostadsrättsföreningen Åre Village 2 org.nr. 769637-8178, objektets registreringsdatum 2019-09-06, företagsnamnets registreringsdatum 201-11-15, dokumentet skapat 2020-02-26.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation , 31 mars 2020.

Utdrag ur akten med lantmäteriförrättningen, registrerad 2018-04-12, avseende Avstyckning och Anläggningsåtgärd (akt 2321-2017/113), med bl.a. förrättningskartan och uppgifter om de nybildade gemensamhetsanläggningarna.

Köpebrev (Fastighet), Sälen den 20 februari 2020. Köpeskilling 15 299 000 kr, varav 199 00 kr avser inventarier. Säljare: SkiStar Åre Logi AB (org.nr 559004-6446). Köpare: Brf Åre Village 2 (org.nr 769637-8178). Köpeobjekt: Fastigheten Åre Lien 2:71.

Överlåtelse av renoveringsåtgärder (Byggnad o inventarier), Sälen den 21 februari 2020. Avtalat belopp 29 190 000 kr, varav 4 565 000 kr avser inventarier. Säljare: SkiStar Åre Logi AB (org.nr 559004-6446). Köpare: Brf Åre Village 2 (org.nr 769637-8178). Köpeobjekt: Fastigheten Åre Lien 2:71.

Skuldebrev, Sälen 2020-02-20, skuld 44 489 000 kr, Kreditgivare: SkiStar Åre Logi AB (org.nr 559004-6446). Kredittagare: Brf Åre Village 2 (org.nr 769637-8178). Löptid tom 2020-04-30

PM, 3D Fastighetsbildning Åre Lien 2:69. NAI Svefa. Lars Åstrand, 2017-11-16.

Utvändiga fotografier på byggnaden mm samt invändigt i ca 7 av de totalt 14 bostadslägenheterna från Bengt Gunnarssons översiktliga okulärbesiktning den 12 december 2019.

Entreprenadkontrakt (ABT 06) Löpande räkning, 2019-01-16

Bygghandlingar, 2017-12-06 och 2019-04-12.

Startbesked, Åre kommun Byggenheten, 2019-03-11

Slutbesked, Åre kommun Byggenheten, 2019-11-29

Inventarielista, Excelark, 2019-11-03

Information om SkiStar AB's koncept "SKISTAR VACATION CLUB", nås via länk till konceptet:
https://www.skistar.com/sv/skistarliving/skistar-vacation-club/Vart_koncept/