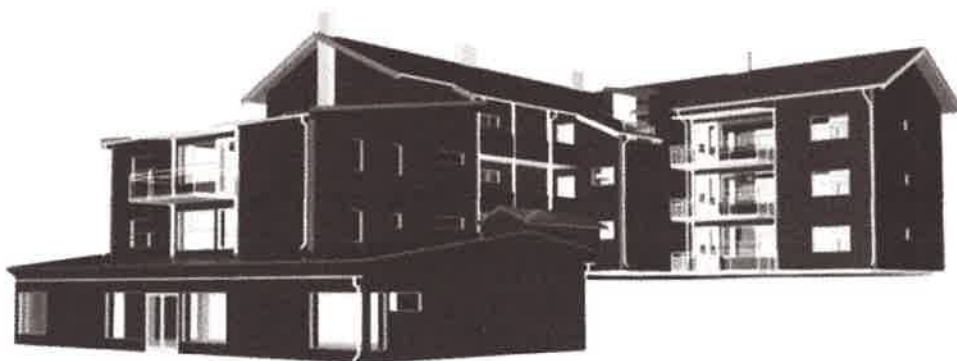


EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÅRE VILLAGE 1
Org. nr 769635-7289
JÄMTLANDS LÄN, ÅRE KOMMUN



<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
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

lu *39*

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åre Village 1, som har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län, registrerad på Bolagsverket 2017-12-06 (org. Nr 769635-7289) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2017-2018 har Trångsviken Bygg AB renoverat 14 lägenheter i en byggnad på fastigheten Lien 2:70 i Åre kommun. Fastigheten har ett 3D-utrymme med ändamål byggnad som urholkar fastigheten Lien 2:69.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Lien 2:70 i Åre kommun av SkiStar Åre Logi AB (559004-6446) den 17 augusti 2018. Köparen övertar säljarens entreprenadgarantier som ställt ut av Trångsvikens Bygg AB.

Ansökan om lagfart har gjorts hos Lantmäteriet.

Förutom fastighetsförvärvet kommer bostadsrättsföreningen att förvärva 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: 41.000.000 kr.

Upplåtelser av bostadsrätterna kommer att börja tecknas i september månad 2018 eller tidigast efter det datum som Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och första tillträde till lägenheterna beräknas ske med början den 14 oktober 2018. Samtliga bostadsrätter är vid den ekonomiska planens upprättande förhandsbokade.

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 byggnaden på avtalad köpeskilling enligt köpebrev.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2018.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i planen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Lien 2:70, fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen, yta på mark ca 620 m²
Boarea: 1.085 m² (BOA)

Antal lgh och tillhörande p-platser: 14 st.

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

Taxeringsuppgifter, hyreshusenhet bostäder (320), ej taxerad, preliminär klassificering

Nybyggnadsår: 2003, omfattande renovering samt viss mindre ombyggnad 2017-2018.

Servitut: 2321-2017/113.1, last, ändamål: byggnadsdel. 2321-2017/113.4, förmån, ändamål: tillträde.

Pantbrev: Uppdrag till Lantmäteriet att avregistrera Lien 2:70 från den inteckning som finns på den urholkade fastigheten Lien 2:69 har inlämnats.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningarna:

Åre Lien GA:21 med andelstalet 14:

Ändamål: Vägar, kallförråd, parkering, fasad- och gårdsbelysning, grönytor, dagvattenavledning, dagvattenledningar och dagvattenbrunnar.

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

Åre 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.

Utförliga utdrag ur fastighetsregister samt förätningsakten över avstyckningen och anläggningsåtgärderna finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

W BG

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 panel, laserade. Innerrörrar och karmar, målade.
Yttertak	Shingel.
Fasad	Fasader av träpanel. Fönster av ALU med 3-glas isolerruta. Ytterdörrar, ALU-partier, metallfärgade. 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 (laminat) Klinker (delvis)	Laserad panel Stänkskydd av glas	Laserad panel	Spis och ugn Köksfläkt Kyl/frys Mikrovågsugn Diskmaskin
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Laserad panel	Handdukstork. Duschhörn av glas. Spegel Tvättmaskin. Tvättställ och WC-stol.
Bastu	Klinker	Bastupanel / skiffer	Laserad panel	Bastuaggregat Rökfärgad glasdörr Lavar av asp Effektbelysning
Allrum	Ekparkett (laminat)	Laserad panel	Laserad panel	
Sovrum	Ekparkett (laminat)	Laserad panel	Laserad panel	

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

W *BG*

C. UTGIFTER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET (SEK)

Anskaffningsutgift enligt köpebrev för fastigheten, inkl. entreprenadsumma, lagfartskostnad, byggherrekostnader, m.m.	37 665 000
Lägenhetsinventarier	3 335 000
Summa investeringar	41 000 000

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Finansiering:

Insatser vid upplåtelse	41 000 000
--------------------------------	-------------------

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)	1 653 100
Avskrivning byggnader 2)	376 700
Avskrivning inventarier 3)	333 500
Summa kapitalkostnader år 1	710 200
Summa kostnader år 1	3 034 700
Avsättning till underhållsfond	218 400
Avskrivningar, ej kassaflödespåverkande	- 710 200
Underlag för beräkning av årsavgifter år 1	2 542 900

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

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

3)
Avskrivningar inventarier beräknas till 10% av anskaffningsvärdet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA 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 avrundat hela tusental	Årsavgift avrundat hela hundratal	Veckoavgift avrundat hela tiotal	Andelstal avrundat två decimaler
1	2	1	85	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	2	2	87	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	2	3	50	2	1 684 000 kr	104 400 kr	2 131 kr	4,11%
1	2	4	83	3	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	2	5	85	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	3	6	85	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	3	7	87	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	3	8	50	2	1 684 000 kr	104 400 kr	2 131 kr	4,11%
1	3	9	83	3	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	3	10	85	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	4	11	85	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	4	12	87	4	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
1	4	13	50	2	1 684 000 kr	104 400 kr	2 131 kr	4,11%
1	4	14	83	3	3 268 000 kr	202 700 kr	4 136 kr	7,97%
			1085		41 000 000 kr	2 542 900 kr	51 890 kr	100,00%

*) Veckoavgiften är fördelad på 49 veckor

W BG

F. RESULTAT- OCH KASSAPROGNOS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande penningvärde (kkr)								
Årsavgifter	2543	2594	2646	2699	2753	2808	3100	3423
per kvm BOA	2344	2391	2438	2487	2537	2588	2857	3154
INTÄKTER	2543	2594	2646	2699	2753	2808	3100	3423
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	2306	2352	2399	2447	2496	2546	2811	3104
Fastighetsavgift	19	19	20	20	21	21	23	26
DRIFTKOSTNADER	2325	2372	2419	2467	2517	2567	2834	3129
RESULTAT	-493	-489	-484	-480	-475	-470	-445	-418
Ackumulerat resultat	-493	-982	-1466	-1945	-2421	-2891	-5168	-7313
Underhållsavsättning	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-266	-293
Ackumulerat fritt eget kapital *	-711	-1422	-2133	-2844	-3555	-4266	-7821	-11376
Aterföring avskrivningar	711	711	711	711	711	711	711	711
KASSAFLÖDE*	218	222	227	231	236	241	266	293
Ackumulerat kassaflöde	218	440	667	899	1134	1375	2653	4063
Årlig inflation	2,0%							
Bostadsrättsarea (BOA)	1 085							

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande penningvärde (kr)								
Alternativ inflation (+1%)	3%							
Kostnadspåverkan per kvm BOA	0	23	48	74	101	129	293	497
Årsavgift per kvm BOA o år	2344	2414	2487	2561	2638	2717	3150	3652

H. NYCKELTAL

	Per m2 BOA
Anskaffningsutgift:	37 788 kr
Insats:	37 788 kr
Årsavgift:	2 344 kr
Driftkostnader totalt (utbetalningar):	2 143 kr
Driftkostnader fastighet (utbetalningar):	619 kr
Kassaflöde:	201 kr
UH avsättning + avskrivningar (201 + 655)	856 kr

W 39

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrätterna kommer upplåtas i andra hand 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 1

2018-09-11



Stefan Andersson



Bo Eriksson



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 1, org.nr. 769635-7289, 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 slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet, givet det redovisade upplägget i planen (sidan 2 och 4), med styrelsens fastställelse i texten under avsnitt A, 4 st. sid 2 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.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Det är vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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, men ansökan om lagfart har ingivits till lantmäteriets fastighetsinskrivning, fängeshandling köp (underskrivet köpebrev daterat 2018-08-17).

Intygsgivaren Bengt Gunnarsson har den 26 juli 2018 tillsammans med snickarchefen från Trångsviken Bygg AB företagit en översiktlig okulärbesiktning av fastigheten men endast med genomgång av totalt sju lägenheter i huset, och vid den tidpunkten pågick slutligt färdigställande av besiktningsanmärkningar och liknande åtgärder.

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. Enligt uppgift i den ekonomiska planen har Brf vid planens upprättande samtliga lägenheter bokade.

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.

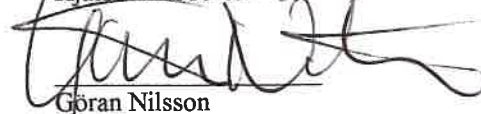
Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Östersund 2018-09-12



Bengt Gunnarsson
B Gunnarsson Fastighetsvärdering AB

Hjulbäck 2018-09-15



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 Brf Åre Village 1 antagna 2018-06-04 och registrerade av Bolagsverket 2018-09-11.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Åre Village 1 org.nr. 769635-7289, objektets registreringsdatum 2017-12-06, nuvarande firmas registreringsdatum 2018-09-11, dokumentet skapat 2018-09-11.

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 800495, org.nr. 769635-7289, objektets registreringsdatum 2017-12-06, nuvarande firmas registreringsdatum 2017-12-06, dokumentet skapat 2017-12-06.

Generalfullmakt för styrelsen avseende; Föreningens föreslagna namn är Brf Åre Village 1. Falun 2018-06-04. För BRF Falujungfrun 800495 (Org.nr 769635-7289) genom undertecknande av Anita Berggren.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna kartsystem.

Utdrag ur lantmäteriets allmänna fastighetsinformation och taxeringsinformation (17 juli samt 6 september 2018).

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 17 augusti 2018. Köpeskilling 41 000 000 kr, varav 3 335 000 kr avser inventarier. Säljare: SkiStar Åre Logi AB (org.nr 559004-6446). Köpare: Brf Åre Village 1 (org.nr 769635-7289). Köpeobjekt: Fastigheten Åre Lien 2:70.

Ansökan om lagfart avs. Lien 2:70 i Åre kn. Sökande: Brf Åre Village 1 (769635-7289). Andel: 1/1.

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 tillsammans med snickaren vid Trångsviken Bygg AB den 26 juli i år.

Byggnadsritningar – Förfrågningsunderlag SVECO, 2017-05-15.

Registerutdrag – Företagsuppgifter avseende bl.a. skatteuppgifter för Brf (utskrift 2018-09-06).

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/