

BRF Björnbergstunet 3 769636-2180

# Ekonomisk Plan

För Bostadsrättsföreningen Björnbergstunet 3



Inneliggande ekonomiska 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. ....	13
12. Särskilda förhållanden.....	14

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Björnbergstunet 3 med org. nr. 769636-2180 registrerades 2018-04-20.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 Åre-Svedje 1:505 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Björnbergstunet 3 AB, 559155-3929, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaden i egen regi genom att ha tecknat entreprenaden på totalentreprenad till fast pris.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall Bostadsrättsföreningen 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 25 954 090 kr, varav mark 1 314 378 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, kommer att uppgå till 35 165 000 kr (inkl. stämpelskatt exklusive likviditetsreserv).

Föreningen beräknas utgången av året efter tillträdet till fastigheten att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-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 och värme, denna beräknas till 120 kr/kvm/år vid 1,50 kr/kWh (dvs 80 kWh/kvm/år).

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 sker efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för inflyttning av de sist färdigställda lägenheterna är 2020-09-30.

Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 5 kvm skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre-Svedje 1:505
Adress	Sadelhöjden 6 A-B, 4 A-B samt 2 A-C
Kommun	Åre kommun
Tomt	1 669 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 599 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen i Åre Sadeln, västra Björnen och kommer att bestå av 7 st lägenheter. 6 st lägenheter om ca 85,9 m <sup>2</sup> (BOA) med extern bod om ca 2,4 m <sup>2</sup> (BIA) i direkt anslutning till entrén. 1 st lägenheter om ca 83,6m <sup>2</sup> (BOA) med extern bod om ca 4,9 m <sup>2</sup> (BIA)
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2013-02-27.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheten ingår i Åre-Svedje GA:6 och GA:23
Rättigheter och servitut	Vattenledning akt nr 2321-2018/46.1 Avlopp akt nr 2321-2018/46.2 Vattenledning akt nr 2321-2018/46.3 Avlopp akt nr 2321-2018/46.4
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 4 450 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2018, 13 468 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2018, 880 000:- (beräknat för småhus)
Övrigt	3 st tekniska rum om vardera ca 3,4 m <sup>2</sup> som delas av 2 lgh respektive 3 lägenheter och placeras i en mellanbyggnad.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

#### Byggnadernas utformning

7 st enbostadshus i två våningar utan källare sammanbyggda två och två/tre och tre och inbördes placering med bodar mellan, byggda 2019-2020

#### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till totalt tre bergvärmepumpar där respektive pump delas av 2 lgh respektive 3 lgh.. Värmecentraler för distribution av värme och varmvatten är belägna i gemensamma tekniska rum. Värmeåtervinning görs på luft från bad i varje lägenhet.

#### Ventilation

Mekanisk frånluft i bad och kök med tilluft via fönsterventiler.

#### VA

Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via samfällighetsförening.

#### El

Gemensam el där både värme och hushållsel debiteras efter schablon. Interna mätare finns för hushållsel.

#### Sophantering

Sopstation på samfällad mark.

#### Tvätt

Förberett för tvättmaskin i varje lägenhet.

#### Förråd

Skidbod till varje lägenhet.

#### Parkering

14 st öppna parkeringsplatser

#### Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Fröavägens samfällighetsförening (Åre-Svedje GA:6), (vägar) samt i Sadelns samfällighetsförening (Åre-Svedje GA:23), (VA, sophämtning och snöröjning samt kabel TV).

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

##### Antal våningar

2 våningar utan källare

##### Grundläggning

Platsgjuten betongplatta

##### Yttervägg

Timmer, 6"8" lamelltimmer

##### Mellanbjälklag

Trä

##### Lägenhetsskiljande väggar

Trä

##### Rumsskiljande vägg

Trä

BA S  
v



<b>Fönster</b>	Träfönster, 3-glas, energiglas
<b>Ytterdörrar</b>	Trä
<b>Yttertak</b>	Torv
<b>Balkonger</b>	Tryckimpregnerade bjälkar, stolpar och glasräcken
<b>Uppvärmningssystem</b>	3 st gemensamma bergvärmepumpar, vattenburen golvvärme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft i bad och kök med tilluft via fönsterventiler

**Bostädernas biutrymmen**

Ett lägenhetsförråd/bod, per lägenhet, belägna inom eller i direkt anslutning till bostaden.

**Kortfattad rumsbeskrivning\*****Inredning:**

Kök: Ballingslöv

Bänkskiva: Valfri laminat

Badrum, Tvättställskommod Ballingslöv, duschväggar i klarglas

**Fönster:**

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, öppningsbara i alla sovrum samt enkelt fönster i övriga rum

Kulör: vit, Foder: vit, men kan ändras pga egna tillval

**Dörrar:**

Entredörr: Ljusinsläpp i entredörr, kulör vit

Innerdörrar: Swedoor. Spegeldörr typ Style, vitmålad, men kan ändras pga egna tillval

Bastudörr: Helglasad

Fönsterdörrar: Utförande som fönster

**Trappa:**

Trappa i trä, sättsteg, spaljé i målad furu. Steg och handledare; furu bets+lack, valfri kulör

**Badrum:**

Timmerväggar, kakel i våtutrymmen efter kundens val, träpanel på enkelväggar

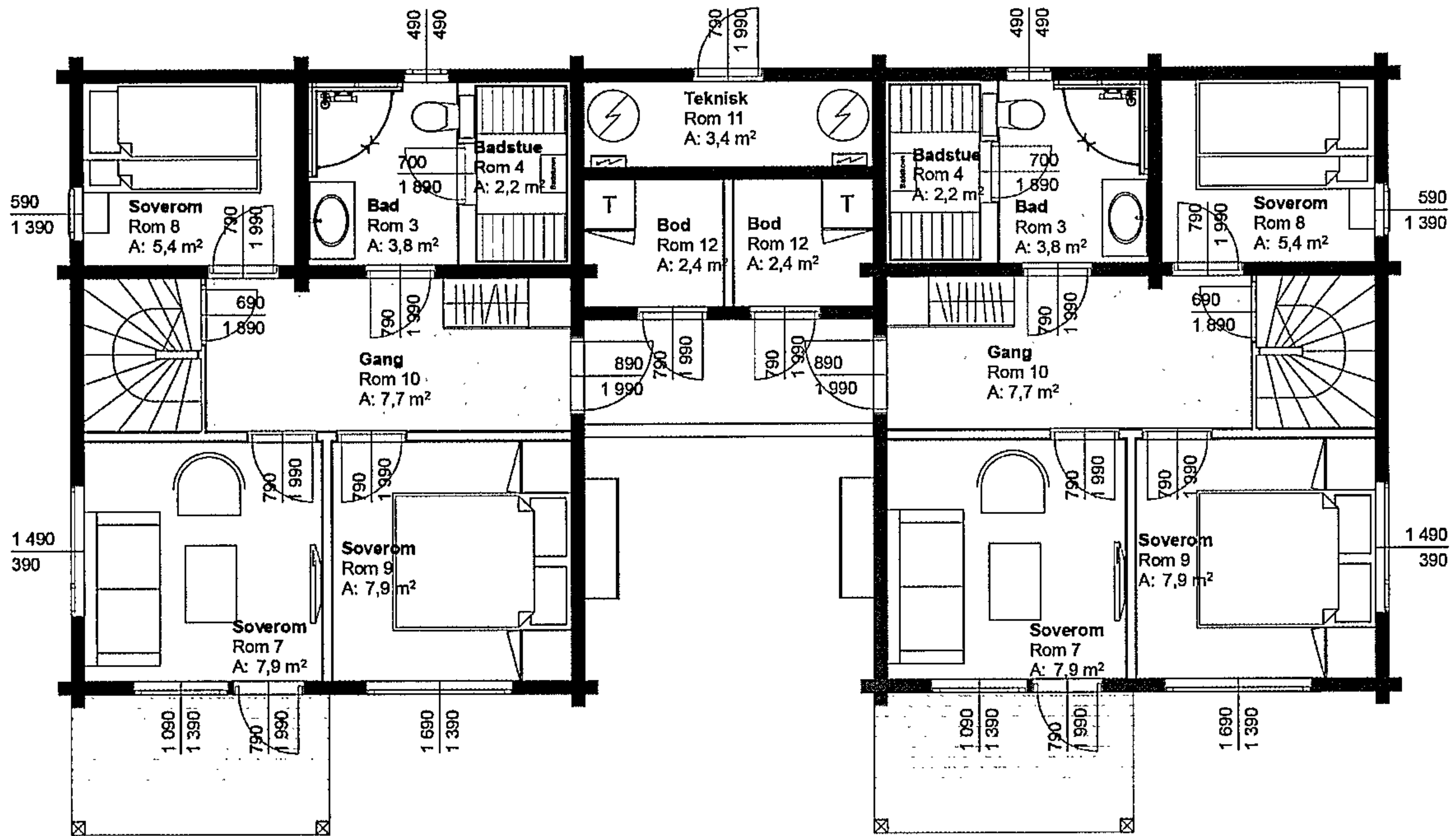
<b>Entre/Hall</b>	
Golv	Granitkeramik
Sockel	Trä, vitmålat
Väggar	Timmer valfri lasyr/Träpanel, vit lasyr
Tak	Träpanel, vit lasyr
<b>Badrum:</b>	
Golv/sockel	Granitkeramik
Väggar	Våtzon: kakel
Väggar	Timmer/träpanel, valfri lasyr
Tak	Träpanel, vit lasyr
Inredning:	Toalett
	Toalett
	Duschväggar, klarglas
	Duschblandare
	Tvättställsblandare
	Handfat med förvaring
	Spegelskåp/överskåp
	Tvättmaskin i ett badrum

<b>Kök:</b>	
Golv:	Ekparkett, enstavs
Sockel:	Vitmålat MDF
Väggar	Timmer, valfri lasyr
Tak:	Träpanel, vit lasyr
Köksinredning	
	Kökssnickerier från Ballingslöv
	Bänkskiva, valfri laminat
	Diskho
	Köksblandare
	Kyl/frys
	Ugn
	Micro
	Diskmaskin
	Spis
	Fläkt
	Stänkskydd
<b>Vardagsrum:</b>	
Golv:	Ekparkett, enstavs
Sockel:	Vitmålat MDF
Väggar	Timmer, valfri lasyr
Tak:	Träpanel, vit lasyr
Kamin	Tillval
<b>Sovrum:</b>	
Golv:	Ekparkett, enstavs
Sockel:	Vitmålat MDF
Väggar	Timmer/träpanel valfri lasyr
Tak:	Träpanel, vit lasyr
	Garderob levereras inte
<b>Bastu:</b>	
Golv/sockel	Granitkeramik
Väggar	Träpanel, asp
Tak	Träpanel, asp
Inredning	Bastulavar av asp
	Belysning underlavar
	Helglasad dörr
	Bastuaggregat
<b>Förråd:</b>	
Golv/sockel	Granitkeramik
Väggar	Timmer/träpanel
Tak:	Träpanel, vit lasyr
Inredning	Torkskåp

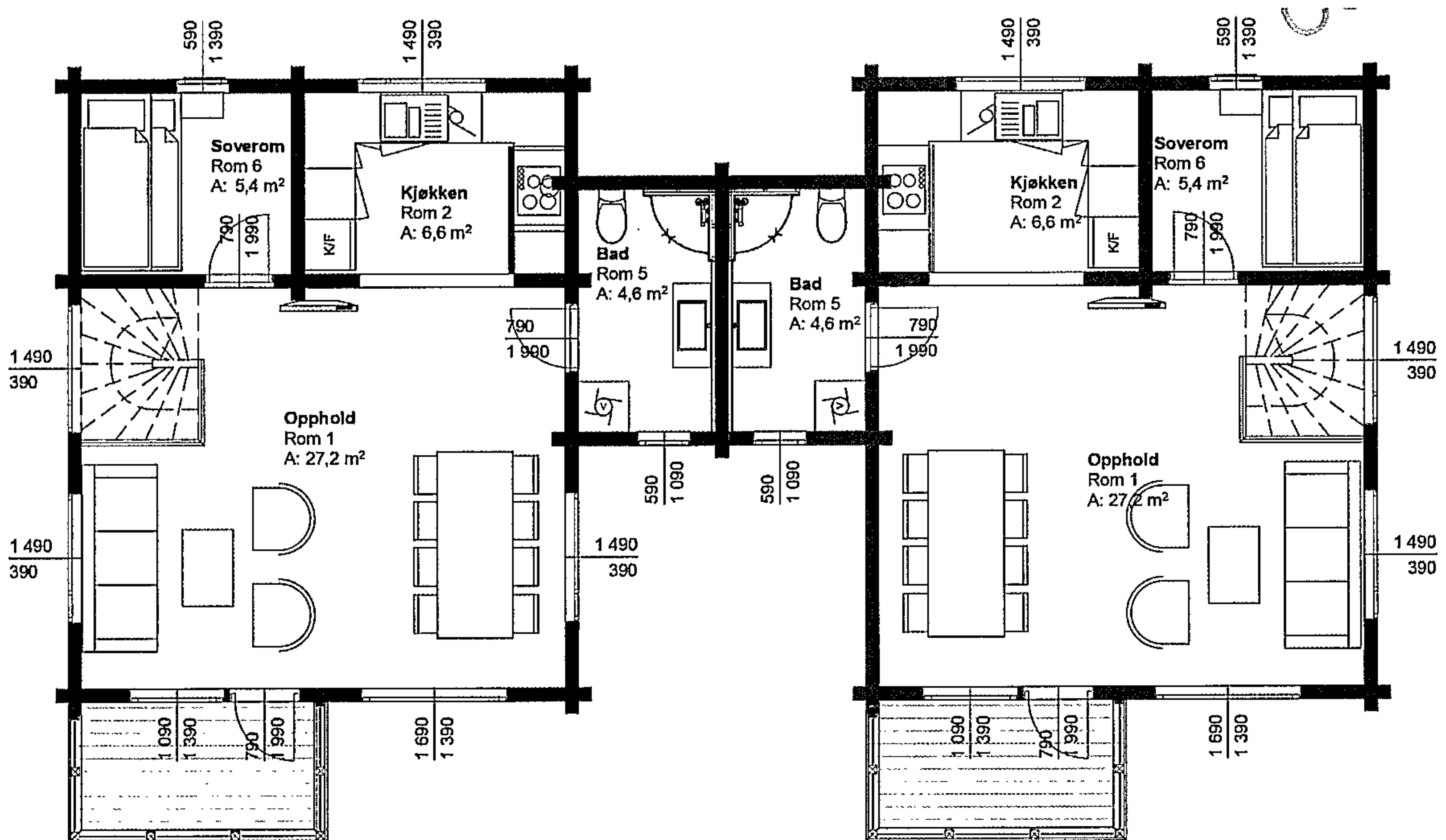
\*Ytskikt kan variera mellan lägenheterna beroende på innehavarens egna tillval.

Se även nedanstående planritningar.

2019021300714



Parhus nedervåning OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.



Parhus övervåning OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

BA<sup>SS</sup>

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet Åre-Svedje 1:505 inklusive köp av Björnbergstunet 3 AB	10 504 243
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	21 045
((1,5% * (1 293 000)) + 825 kr + 825 kr)	
Beräknad entreprenadkostnad	24 639 712
<b>Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad</b>	<b>35 165 000</b>
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa att finansiera</b>	<b>35 215 000</b>

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Björnbergstunet 3 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Björnbergstunet 3 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till 35 215 000 kr (inkl. köp av bolaget, lagfart och likviditetsreserv, 35 165 000 kr exklusive likviditetsreserv) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

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.

### 4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskydd och bostadsrättsförsäkring. Försäkringen kommer att tecknas i Länsförsäkringar Jämtland.

### 5. Finansieringsplan

<b>Finansieringsplan</b>	
Insatser	30 765 000
Lån	4 450 000
<b>Summa</b>	<b>35 215 000</b>
<b>Amortering i % år 1</b>	<b>0,50%</b>

Beräkningarna i ekonomisk plan grundar sig på offert från bank motsvarande ca 5 års bindningstid och ränta på 2,39% (ränta i beräkningarna på 2,5%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ränta enligt offert från bank motsvarande 1,53% för bindningstid 3 månader, 1,62% för bindningstid 1 år, 2,02% för bindningstid 3 år och 2,39% för bindningstid 5 år.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Röntan och bindningstider kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Föreningens finansieringsplan 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.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.



## 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	111 250
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>111 250</b>
Avskrivning enligt 48§ i föreningens stadgar	246 397
Avsättning till förvaltningsfond enligt 48§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	38 935
<b>Summa avsättningar och avskrivningar</b>	<b>285 332</b>
Försäkring	23 050
Redovisningstjänster	30 000
Teknisk förvaltning	30 000
Samfällighetsavgifter	90 300
Övriga kostnader	10 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>183 350</b>
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>579 932</b>
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder	53 809

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till 7 687 kr/lägenhet i dagens penningvärde.

Inget styrelse- och revisionsarvode beräknat då varje lägenhetsinnehavare förväntas inneha styrelseplats samt använda sig av lekmannarevisor i föreningen efter övertagande.

All teknisk förvaltning är inte medräknad i budget och föreningens medlemmar förväntas utföra vissa arbetsuppgifter inom ramen för föreningens egen förvaltning.



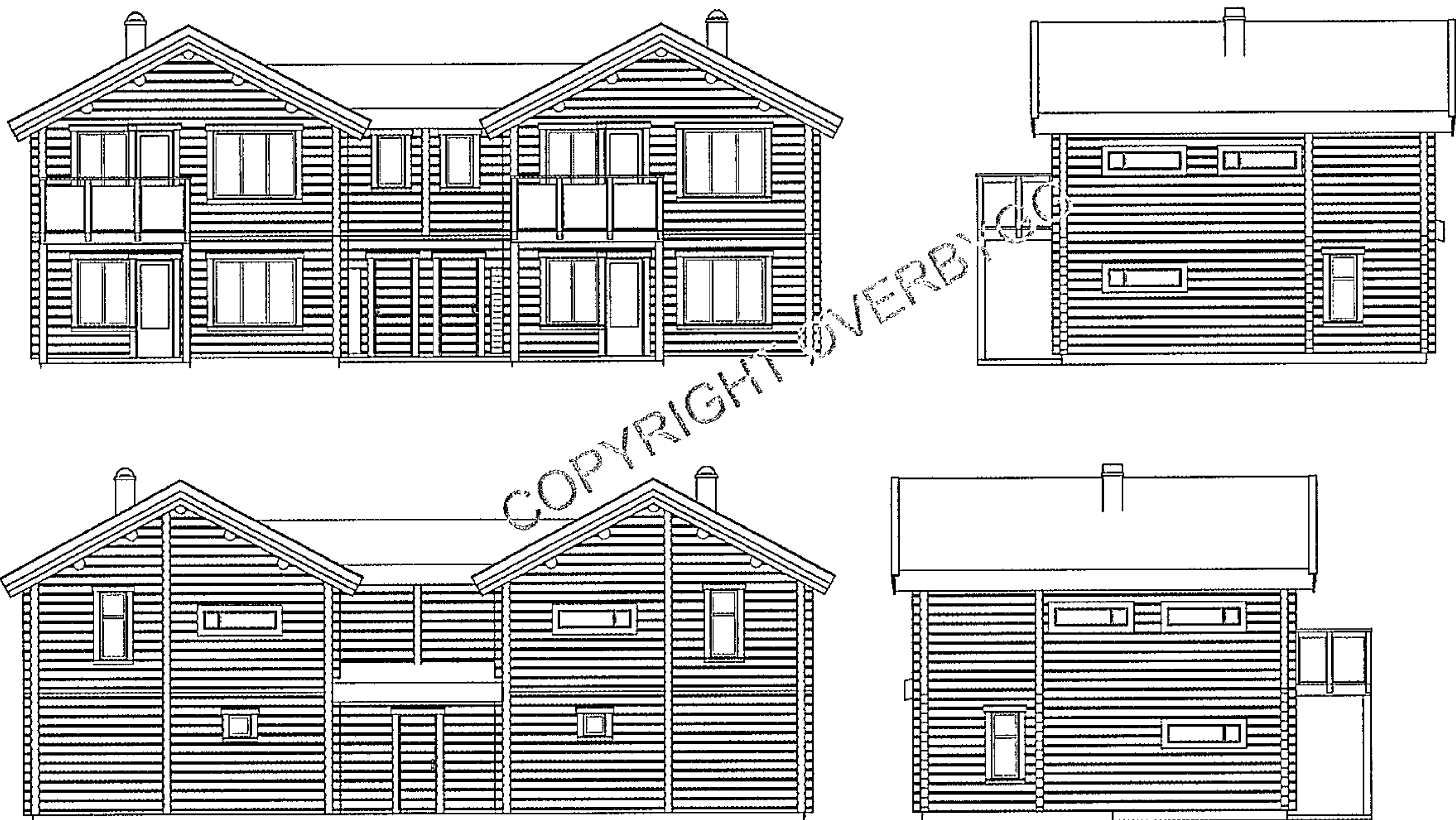
Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan 1,00% på beräknat byggnadsvärde (24 639 712 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §48.

Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall 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.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	333 535
<b>Summa intäkter</b>	<b>333 535</b>



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

## 8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	333 535	337 424	341 403	345 472	349 633	374 773	444 343	550 592
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	811	3 407	5 798
<b>Summa intäkter</b>	<b>333 535</b>	<b>337 424</b>	<b>341 403</b>	<b>345 472</b>	<b>349 633</b>	<b>375 583</b>	<b>447 750</b>	<b>556 391</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	111 250	110 694	110 138	109 581	109 025	130 163	158 531	164 650
Avskrivning	246 397	246 397	246 397	246 397	246 397	246 397	246 397	246 397
<i>Driftkostnader</i>								
Driftkostnader	183 350	187 017	190 757	194 572	198 464	202 433	223 503	246 765
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	72 420
<b>Summa kostnader</b>	<b>540 997</b>	<b>544 108</b>	<b>547 292</b>	<b>550 551</b>	<b>553 886</b>	<b>578 993</b>	<b>628 431</b>	<b>730 232</b>
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	46 972	46 972
Avsättning förvaltningsfond	38 935	39 714	40 508	41 318	42 144	42 987	65 716	72 556
<i>Akkumulerad avsättning</i>								
till förvaltningsfond	38 935	78 649	119 157	160 475	202 619	245 607	492 043	840 872
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	16 685	17 464	18 258	19 068	19 894	20 737	18 744	25 584
Bokföringsmässigt resultat	-207 462	-206 683	-205 889	-205 079	-204 253	-203 410	-180 681	-173 841
Balanserat resultat bokföringen	-207 462	-414 146	-620 035	-825 114	-1 029 366	-1 232 776	-2 218 325	-3 101 482
Betalningsnetto	16 685	17 464	18 258	19 068	19 894	20 737	18 744	25 584
Akkumulerad kassa	66 685	84 149	102 407	121 475	141 369	162 107	272 571	386 538
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	4 450 000	4 427 750	4 405 500	4 383 250	4 361 000	4 338 750	4 227 500	4 116 250
Total BOA	599	599	599	599	599	599	599	599
Låneränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,75%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,25%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	38 935	39 714	40 508	41 318	42 144	42 987	47 462	52 401
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	333 535	330 808	328 146	325 546	323 007	339 443	364 516	409 098
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	795	3 340	5 684
<b>Summa intäkter</b>	<b>333 535</b>	<b>330 808</b>	<b>328 146</b>	<b>325 546</b>	<b>323 007</b>	<b>340 238</b>	<b>367 856</b>	<b>414 783</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	111 250	108 523	105 861	103 261	100 722	117 892	130 051	122 337
Avskrivning	246 397	241 566	236 829	232 186	227 633	223 169	202 131	183 077
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	183 350	183 350	183 350	183 350	183 350	183 350	183 350	183 350
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	53 809
<b>Summa kostnader</b>	<b>540 997</b>	<b>533 439</b>	<b>526 040</b>	<b>518 796</b>	<b>511 705</b>	<b>524 412</b>	<b>515 532</b>	<b>542 573</b>
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	22 250	21 814	21 386	20 967	20 556	20 153	38 534	34 901
Avsättning förvaltningsfond	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935	53 910	53 910
Akkumulerad avsättning till förvaltningsfond	38 935	77 107	114 530	151 219	187 189	222 454	403 647	624 780
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	16 685	17 121	17 549	17 968	18 379	18 782	15 376	19 009
Bokföringsmässigt resultat	-207 462	-202 631	-197 894	-193 251	-188 698	-184 234	-148 221	-129 167
Balanserat resultat bokföringen	-207 462	-406 025	-595 958	-777 523	-950 975	-1 116 563	-1 819 799	-2 304 447
Betalningsnetto	16 685	17 121	17 549	17 968	18 379	18 782	15 376	19 009
Akkumulerad kassa	66 685	82 499	98 430	114 468	130 603	146 825	223 603	287 204
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	4 450 000	4 340 931	4 234 429	4 130 434	4 028 890	3 929 740	3 468 022	3 058 434
Total BOA	599	599	599	599	599	599	599	599
Låneränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,75%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,25%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935	38 935
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



## 9. Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys								
LÖPANDE PENNINGVÄRDE	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	557	563	570	577	584	626	742	919
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	557	567	578	588	600	646	791	1 020
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	3%	3%	7%	11%
Beräknad inflationsnivå +2%	557	571	585	600	616	667	844	1 136
Förändring avgifter %	0%	1%	3%	4%	6%	7%	14%	24%
Beräknad inflationsnivå -1%	557	560	562	565	568	606	697	831
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%	-6%	-10%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	631	637	644	650	656	698	812	988
Förändring avgifter %	13%	13%	13%	13%	12%	12%	10%	7%
Beräknad räntenivå +2%	705	711	717	723	729	771	883	1 057
Förändring avgifter %	27%	26%	26%	25%	25%	23%	19%	15%
Beräknad räntenivå -1%	483	489	496	504	511	553	671	850
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-13%	-13%	-12%	-12%	-10%	-7%

Känslighetsanalys								
FAST PENNINGVÄRDE	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	557	552	548	543	539	567	609	683
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	557	551	544	539	533	557	588	655
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-3%	-4%
Beräknad inflationsnivå +2%	557	549	541	534	527	548	570	631
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-8%
Beräknad inflationsnivå -1%	557	554	551	549	546	577	631	716
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	1%	2%	4%	5%
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	631	625	619	612	607	632	666	734
Förändring avgifter %	13%	13%	13%	13%	12%	12%	10%	7%
Beräknad räntenivå +2%	705	697	689	681	674	698	724	785
Förändring avgifter %	27%	26%	26%	25%	25%	23%	19%	15%
Beräknad räntenivå -1%	483	480	477	475	472	501	551	632
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-13%	-13%	-12%	-12%	-10%	-7%

BA 55

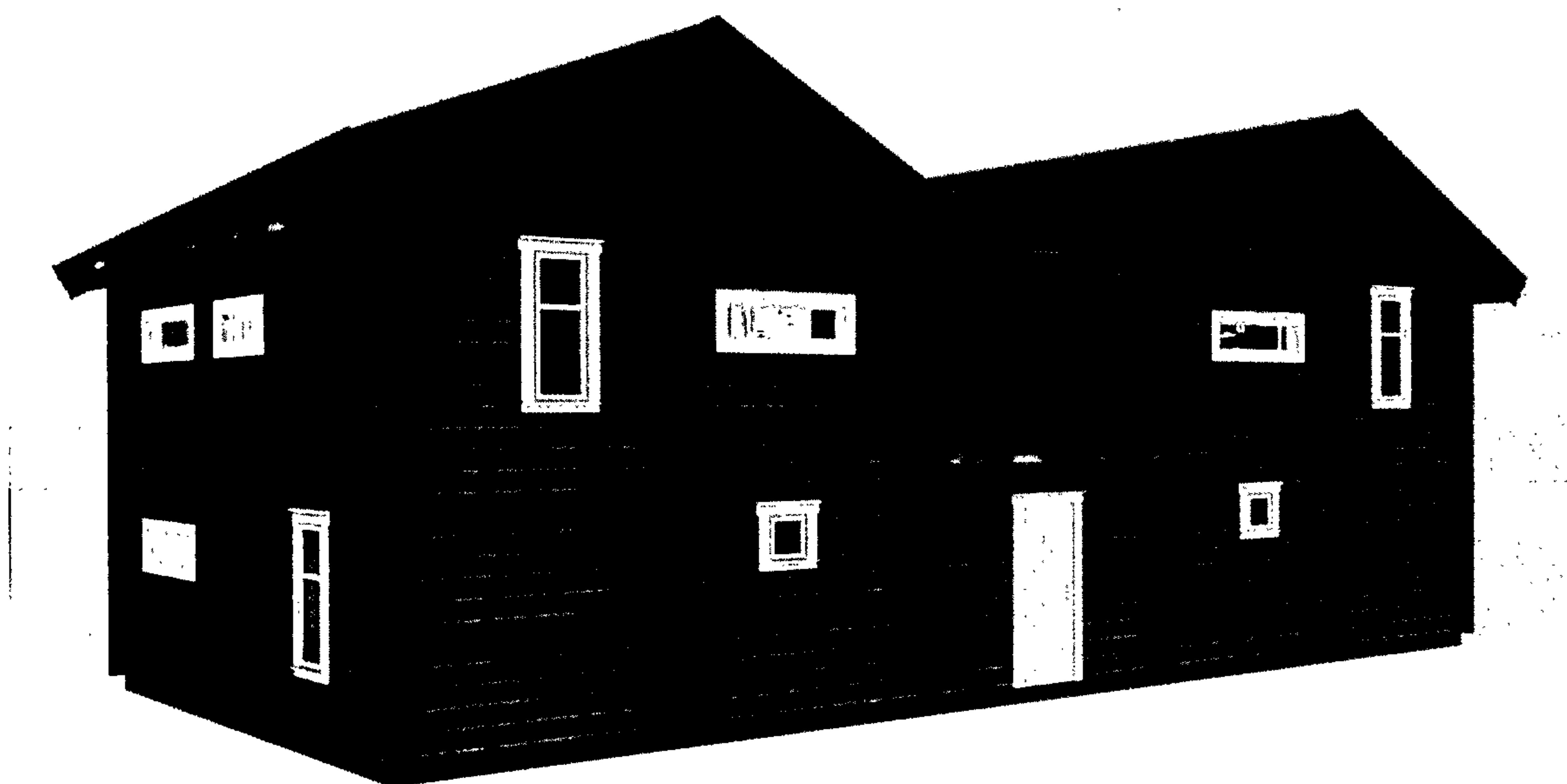
**10. Nyckeltal**

<b>Nyckeltal (år 1)</b>	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	557 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	306 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	411 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	65 kr
Amortering/kvm BOA/år	37 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	65 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	28 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	120 kr
Lån/kvm upplåten BOA	7 429 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	51 361 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	58 790 kr

**11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.**

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

Lgh	Adress	Hus	BOA	BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	16A	1	83,6	4,9	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
2	16B	1	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
3	16C	1	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
4	12A	2	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
5	12B	2	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
6	14A	3	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
7	14B	3	85,9	2,4	5	14,29%	4 395 000	47 648	3 971
<b>Summa</b>			<b>599</b>			<b>100,00%</b>	<b>30 765 000</b>	<b>333 535</b>	<b>27 795</b>




Parhus baksida OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten


## 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. Förbrukningsavgifter för värme (el) och hushållsel ingår ej föreningens avgift. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 120 kr/kvm/år vid 1,50 kr/kWh (dvs 80 kWh/kvm/år).
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
5. För övrigt hänvisas till föreningensstadgar och bostadsrättslagen.

Åre 2019-02-01

Bostadsrättsföreningen Björnbergstunet 3

  
Björn Aunsmo

  
Jon Davidsson

  
Sven Secher



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Björnbergstunet 3* organisationsnummer 769636-2180 daterad 2019-02-01 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.

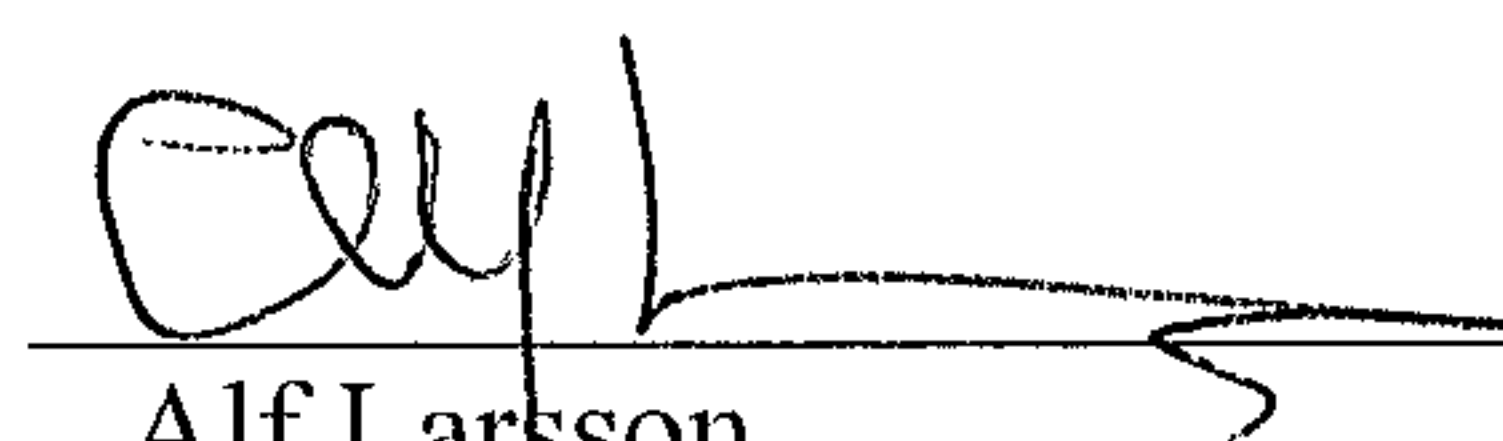
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2019-02-05



---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*



---

Alf Larsson  
*Byggnadsing.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Registreringsbevis och stadgar  
Fastighetsinformation  
Lantmäteriförrättning 2018-07-23  
Rättelsebeslut från Lantmäteriet, 2018-08-29  
Beräkning taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Bygglov, Åre kommun, 2018-07-11  
Totalentreprenadkontrakt, Överbygg Sverige AB, 2018-08-25  
Köpekontrakt/ Köpebrev 2018-04-20  
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-05-15 med bilagor  
Generalfullmakt  
Skuldebrev, 2018-05-15  
Överlåtelseavtal, 2018-08-23  
Fastighetöverlåtelseavtal 2018-08-24  
Skuldebrev 2018-08-24  
Transportköp, 2018-08-28  
Ansökan om lagfart, 2018-09-12  
Skalbolagsdeklaration 2018-07-02  
Information samfällighetsavgifter  
Bankoffert Swedbank, 2018-08-30  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jämtland, 2018-06-29