

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen BearPeak Village Två

Org. nr 769631-3787

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Försäkring	5
D. Taxeringsvärde	5
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
F. Finansieringsplan	5
G. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
H. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
I. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader	7
J. Tabell/Lägenhetsförteckning, Redovisar area, andelstal, insats, årsavgift	7
K. Ekonomisk prognos	8
L. Känslighetsanalys	9
M. Särskilda förhållanden	9

H 98 AA

Registrerad av Bolagsverket 2016-03-04

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BearPeak Village Två med säte i Åre kommun registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta såväl fritidsboende som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Bostadsrättsföreningen BearPeak Village Två avser att indirekt förvärva Fastigheterna Björnänge 2:112, Björnänge 2:113, Björnänge 2:114, Björnänge 2:115 och Björnänge 2:116 i Åre Kommun genom att förvärva SIÅ Exploatering 1 AB, 559035-3404 vilket i sin tur äger fastigheterna (bolagets enda tillgång). SIÅ Exploatering 1 AB säljer fastigheterna till föreningen för bokfört värde, detta sker vid tillträdet av fastigheterna. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer sedan att säljas. Försäljning av fastigheterna via aktiebolag till bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Föreningen kommer att redovisa fastigheterna till verkligt värde. Fastigheterna kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheterna. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kr.

På fastigheterna skall uppföras fem byggnader med sammanlagt 10 lägenheter. Förutsättningarna är uppfyllda för en ändamålsenlig samverkan. Föreningens slutliga anskaffningskostnad för mark och byggnader kommer att uppgå till sammanlagt 54.329.775 kr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig vid tiden, våren 2016, för planens upprättande kända förhållanden.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och renhållning. Uppvärmning erhålls genom värmepump varför uppvärmning och hushållsel regleras över individuella mätare i respektive lägenhet och ingår således inte i årsavgiften. Elkostnaden för hushållsel och uppvärmning har beräknats till 95 kWh per kvadratmeter, för närvarande cirka 8 800 kr per lägenhet och år.

Upplåtelser och inflyttning beräknas ske från december 2016 t o m mars 2017.

B. Beskrivning av fastigheten

- Fastighetsbeteckning: Björnänge 2:112, Björnänge 2:113, Björnänge 2:114,
Björnänge 2:115, Björnänge 2:116
- Adress: Vikbäcksvägen, Åre/Sadeln
- Län: Jämtland
- Typkod: 220, småhusenhet/tomtmark.
- Beräknat taxeringsvärde: 28.187.000 kronor
- Pantbrev: Idag finns inga uttagna pantbrev. I fastigheten kommer pantbrev om 14.000.000 kr att användas som säkerhet för föreningens lån.
- Planbestämmelser: För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft. Varje fastighet medger 2 byggrätter. Fem fastigheter medger 10 byggrätter.
- El: Jämtkraft
- Vatten/avlopp: Erhåll via Sadelns samfällighetsförening.
- Parkering: 20 parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen kan upplåta mark för garagebyggnation så länge det ligger inom detaljplanens ramar. Eventuell uppförandekostnad belastar enskild bostadsrättsägare jämte driftskostnader.
- Mark: Grusade körytor. Därutöver grönområde. Fastigheternas sammantagna yta är ca 4151 kvm, fördelade enligt följande Björnänge 2:112 är 701 kvm, Björnänge 2:113 är 652 kvm, Björnänge 2:114 är 771 kvm, Björnänge 2:115 är 1102 kvm och Björnänge 2:116 är 925 kvm.
- Servitut: Belastande servitut saknas.
- Byggnadens utformning: På fastigheterna kommer att uppföras ett parhus med två våningar plus loft per fastighet.
- Bostadsyta: Bostadsytan för samtliga fem husen är 1195 kvm.

W.B. 12

Bostadslägenheter:	10 stycken.
Grundläggning:	Gjuten platta
Stomme/Bjälklag:	Trä konstruktion.
Fasad:	Träkonstruktion. Dörrar målade trädörrar.
Fönster:	3-glas isolerglas med aluminiumramar på utsidan och trä på insidan.
Yttertak:	Plåt
Uppvärmning:	Luftvärmepump
Ventilation:	Varje lägenhet har separat ventilation med värmeåtervinning. Varmvattenbehållare, vattenburen golvvärme.
Tele/TV:	Draget till varje lägenhet.
Internet:	Fast internetuppkoppling kan erhållas via Sadelns Samfällighetsförening mot extra avgift.
Brand:	Seriekopplat brandlarm
Invändiga ytskikt	Samtliga lägenheter:
Utrustning m.m. i	Golv, entréområde och badrum klinker.
Standardutförande	2 st toaletter med handfat per lägenhet med duschhörna med glasdörrar,
(avvikelser kan förekomma)	tvättmaskin, bastu. Torkskåp under trappan på bottenplan. Kök i standard rostfritt Spis, kyl, frys, diskmaskin, fläkt och micro. Övriga rum med golv i trä. Alla rum har träväggar.
Skidförråd:	Alla lägenheter har ett skidförråd.
G:a anläggningar:	Åre-Sadelns samfällighetsförening, Åre-Svedje ga:23, hanterar VA, sophantering, väg och belysning inom området, samt snöröjning. Fröåvägen Samfällighet, Åre-Svedje ga:6, hanterar snöröjning och underhåll av Fröåvägen.

14

178 471

C. Försäkring

- Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas vid övertagande av byggnaderna.

D. Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att bli taxerad enligt typkod 220, småhusenhet/tomtmark.

Fastigheternas taxeringsvärde beräknas till 28.187.000 kronor varav mark 6.437.000 kronor och byggnad 21.750.000 kronor.

E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv mm

Kostnad förvärv SIÅ Exploatering 1 AB, inkl mark	21.246.570 kr
Kostnaden för uppförande av byggnationen uppgår till	32.700.000 kr
Kostnad för pantbrev och lagfart	378.205 kr
Kassa	5.000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	54.329.775 kr

F. Finansieringsplan

Förvärvet kommer att finansieras enligt följande:

Lån	9.429.775 kr
Insatser	44.900.000 kr
Summa	54.329.775 kr

G. Beräkning av föreningens årliga bokföringsmässiga kostnader år 1

G:1 Kapitalkostnad

Lån1 bunden 3 år	9.429.775 kr	2,40 %	226.315 kr
Planenliga avskrivningar*	32.700.000 kr	1%	327.000 kr
Summa			553.315 kr

Lånet förutsätts amorteras med 12 000 kr/år. Hela lånet är bundet i tre. Kredittid

är lika med bindningstid

*Efter bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar från och med 2014 tillämpa linjär avskrivning. Årsavgifterna är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftskostnader samt avsättning för yttre underhåll. Detta kommer att resultera i bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgiftens storlek. Avskrivningarna är beräknade på en period om 100 år och avser byggnad.

G:2 Driftskostnader, inkl moms

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och skötsel	10.000kr
Ekonomisk förvaltning och administration	20.000kr
Försäkring	25.000kr
Samfällighetsavgifter	135.000kr
Summa driftskostnader	190.000 kr

G:3 Skatter

Fastighetsavgiften nedsätts fullt ut år 1-15 efter värdeåret.

Avgiften är därefter, enligt dagens regler, för småhus 0,75% av taxeringsvärdet.

0,75% x tax. värdet 28.187.000 kr = 211.402 kr

Summering G 1-3

Summa kostnad år 1 **743.315 kr**

G:4 Fondavsättningar

Avsättning till yttre reparationsfond

Antal kvm 1190 x 30kr= 35.700 kr

Summa fondavsättning **35.700 kr**

H. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Årsavgifter år 1 lägenheter

Summa intäkter år 1

452.015 kr

452.015 kr

Årsavgifterna är beräknade utifrån:	
Räntekostnad enligt G:1	226.315 kr
Driftskostnader enligt G:2	190.000 kr
Fondavsättning enligt G:4	35.700 kr
Summa avgiftsgrundande utgifter år 1	452.015 kr

<u>Bokföringsmässigt underskott</u>	
Bokföringsmässigt underskott kommer år 1 att uppgå till:	
Årsavgifter år 1 lägenheter	452.015 kr
Kostnader enligt summering G1-3	743.315 kr
Summa	-291.300 kr

I. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader bokföringsmässigt år 1

Intäkter	452.015 kr
Kostnader	743.315 kr
Resultat	-291.300 kr
Fondavsättning G:4	-35.700 kr
Ej likviditetspåverkande avskrivning	327.000 kr
Summa	0 kr

J. Tabell/Lägenhetsförteckning Redovisar area, andelstal, insats, årsavgift

Lgh nr	Lgh area	Antal RoK	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
1	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
2	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
3	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
4	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
5	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
6	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
7	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
8	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
9	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%
10	119,5	5	4 490 000 kr	45 201,5 kr	3767 kr	10,00%

Handwritten signature/initials

K. Ekonomisk prognos

Fasta priser (Avser prisläge år 2015)	År 1	2	3	4	5	6	11
KASSAFLÖDE							
Räntor	226 315	226 027	225 739	225 451	225 163	224 875	223 435
Driftskostnader	190 000	191 900	193 819	195 757	197 715	199 692	209 978
Avsättning yttre reparationsfond	35 700	36 057	36 418	36 782	37 150	37 521	39 435
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	452 015	453 984	455 975	457 990	460 027	462 088	472 748
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER							
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	452 015	453 984	455 975	457 990	460 027	462 088	472 748
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER							
Räntor	226 315	226 027	225 739	225 451	225 163	224 875	223 435
Avskrivningar	327 000	327 000	327 000	327 000	327 000	327 000	327 000
Driftskostnader**	190 000	191 900	193 819	195 757	197 715	199 692	209 978
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader*	743 315	744 927	746 558	748 208	749 877	751 567	760 313
Resultat	-291 300	-290 943	-290 582	-290 218	-289 850	-289 479	-287 565
Balanserat underskott	-291 300	-582 243	-872 825	-1 163 044	-1 452 894	-1 742 373	-3 184 064
Akkumulerad avsättning till yttre reparationsfond	35 700	71 757	108 175	144 956	182 106	219 627	412 936
Amortering	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Akkumulerad kassa	28 700	52 757	77 175	101 956	127 106	152 627	285 936
Diverse variabler							
Låneskuld	9 429 775	9 417 775	9 405 775	9 393 775	9 381 775	9 369 775	9 309 775
Ränteantagande	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
**Inflationsantagande	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning per kvm	30 kr	30 kr	30 kr	30 kr	30 kr	30 kr	30 kr
Beräknat taxeringsvärde	28 187 000	28 468 870	28 753 559	29 041 094	29 331 505	29 624 820	31 135 984
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	378	380	382	383	385	387	396
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	622	623	625	626	628	629	636

L. Känslighetsanalys

Fasta priser (Avser prisläge år 2016)	År 1	2	3	4	5	6	11
Totala årsutgifter för driftskostnader, räntor, fondavsättning om:							
Dagens inflationsnivå och							
Dagens räntenivå	452015	453984	455975	457990	460027	462088	472748
Dagens räntenivå + 1%	546312	548569	550849	553151	555477	557825	569926
Dagens räntenivå + 2%	640610	642867	645147	647449	649774	652123	664223
Dagens räntenivå + 3%	734908	737165	739444	741747	744072	746421	758521
Dagens räntenivå - 1%	357717	359806	362253	364556	366881	369230	381330
Dagens räntenivå och							
Dagens inflation enligt antagande	452015	453984	455975	457990	460027	462088	472748
Dagens inflationsnivå + 1%	452015	456241	460557	464965	469468	474066	498562

Dagens inflationsnivå + 2%	452015	458498	465184	472079	479190	486523	526757
Dagens inflationsnivå - 1%	452015	451727	451439	451151	450863	450575	449135
Fasta priser (Avser prisläge år 2016) Årsutgift för driftskostnader, räntor, fondavsättning per kvadratmeter om: Dagens inflationsnivå och	År 1	2	3	4	5	6	11
Dagens räntenivå	378	380	382	383	385	387	396
Dagens räntenivå + 1%	457	459	461	462	463	465	474
Dagens räntenivå + 2%	536	538	539	540	542	544	551
Dagens räntenivå + 3%	615	616	618	619	620	622	629
Dagens räntenivå - 1%	299	301	303	305	306	308	318
Dagens räntenivå och							
Dagens inflation enligt antagande	378	380	382	383	385	387	396
Dagens inflationsnivå + 1%	378	382	386	389	393	397	417
Dagens inflationsnivå + 2%	378	384	389	395	401	407	441
Dagens inflationsnivå - 1%	378	378	378	378	377	377	376

M. Nyckeltal

Nyckeltal År 1 enligt antagande enligt ovan, K Ekonomisk prognos

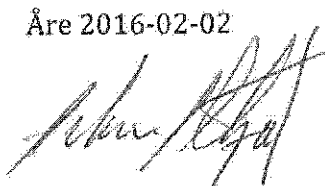
Intäkt per kvadratmeter bostadsarea år 1:	378 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea:	159 kr
Avsättning till yttre reparationsfond per kvadratmeter bostadsarea år 1:	30 kr

N. Särskilda förhållanden

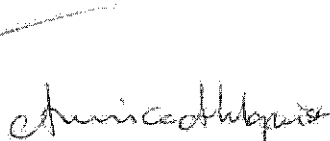
1. Det åligger bostadsrättsinnehavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
2. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och förutsättningar.
3. Individuella elmätare i respektive lägenhet för uppvärmning och hushållsel. Uppvärmning erhålls genom värmepump varför uppvärmning och hushållsel regleras över individuella mätare i respektive lägenhet och ingår således inte i årsavgiften. Elkostnaden för hushållsel och uppvärmning har beräknats till 95 kWh per kvadratmeter, för närvarande cirka 8 800 kr per lägenhet och år.
4. Det som ingår i samfällighetsavgiften till Sadelns samfällighet är följande:
 - Hantering av vanliga hushållssopor från infarten vid Sadeln området.

- Kabel TV
 - Snöröjning på infart och parkeringsplats, ej gångvägar inom fastigheten.
 - Färskvatten och hantering av avloppsvatten
5. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid en procents avskrivning blir detta 327.000 kr. Bostadsrättsföreningen beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalning för drift, låneräntor samt till reparationsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till reparationsfond. Avskrivningarna kommer inte att påverka föreningens likviditet.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas ut på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

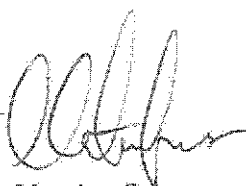
Åre 2016-02-02



Anders Ahlqvist



Annica Ahlqvist



Martina Szamer

Intyg

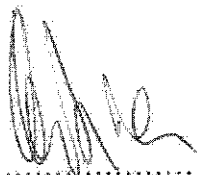
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen BearPeak Village Två, org. nr 769631-3787, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

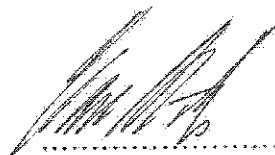
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-02-29



Ole Lien



Claes Mörk

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2016-02-02
Stadgar och registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Offert fastighetsförsäkring och företagsförsäkring LF 2016-02-10
Beräkning taxeringsvärde
Totalentreprenadavtal 2015-12-21 och 2016-02-02
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2016-02-02
Informationsblad från Fårövägens Samfällighetsförening 2014-05-05
Medlemsbrev Fårövägens Samfällighetsförening 2014-06-01
Köpeavtal aktier 2015-12-16 och 2015-12-18
Köpekontrakt/Köpebrevbrev 2015-12-16 och 2015-12-30
Bankoffert med lånevillkor, Handelsbanken 2016-02-11
Transportköpsintyg 2016-02-17