

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FRESK I ÅRE

Org nr 769611-8186

ÅRE KOMMUN

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sid</u>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8,9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10,11
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	
F. Ekonomisk prognos	12
G. Känslighetsanalys	13
H. Särskilda förhållanden	14
Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	(15)

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Fresk i Åre
i Nacka kommun, betyg is
Sundsvall 22/4 2005

RoseMarie Nyholm

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fresk i Åre som har sitt säte i Nacka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 15/12 2004 (org nr 769611-8186) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under januari 2005 påbörjades uppförande av 2 st bostadshus på fastigheten innehållande sammanlagt 23 bostadslägenheter, samt 32 st garageplatser.

Bostadslägenheterna kommer huvudsakligen att nyttjas för fritidsboende.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i mitten av december 2005.

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 marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2005.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Sverige AB Division Nordost.

Föreningen kommer ej att ansöka om statligt räntebidrag.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Säkerhet för mottagna förskott lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggförsäkring kommer att tecknas hos GAR-BO Försäkring AB

Projektets långsiktiga finansiering är fn under handläggning.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Mörviken 2:44 Åre

Adress: Tottvägen 125, 830 13 Åre

Tomtens areal: ca 4190m²

Bostadsarea: ca 2402m² (BOA)

Antal lgh: 23 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: 2 st byggnader i 4, resp.

5 våningar med mellanliggande garagedel innehållande 32 garageplatser. Byggnadsår 2005.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans ansluten till gemensam bergvärmeanläggning. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral i plan 2 hus B. Ventilation sker med mekanisk till/frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i varje trapphus. Tele, kabel-TV samt bredbandsnät. Ledningar i inom byggnaden för värme, vatten, dag- och spillvatten samt kraft och belysning.

Gemensamma utrymmen

Garage och cykelförråd i plan 1 hus A och mellanbyggnad.

Lägenhetsförråd, skidvårdsutrymme och teknikutrymmen i plan 2 hus A.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer ej att anslutas till någon gemensamhetsanläggning.

Parkering

32 bilplatser i garage Hus A, plan 1.

Servitut / Ledningsrätt

Fastigheten belastas för närvarande ej av några servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Installationsgrund på berg.
Stomme	Lägenhetsskiljande- och trapphusväggar av betong Alt. lätt konstruktion av dubbel regelstomme med skivbeklädning. Bjälklag av prefabricerade betongelement.
Stomkomplettering	Mellanväggar av gips och plywood på ömse sidor av ståreglar Innertak av träpanel, gips samt betong som målningsbehandlas. Innerrörblad med fanérad yta, karmar av täckmålad furu.
Yttertak	Takstomme av trä/limträ Inbrädning, underlagspapp och taktäckning med bandtäckning med plastbelagd plåt. Takfönster av trä med ytterbåge av aluminium
Fasad	Socklar beklädes med natursten. Fasad i garageplan av betongelement Fasader i övrigt beklädes med träpanel. Fönster av trä med aluminiumbeklädning Entrépartier av ek Garageportar typ takskjutport av aluminium Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Installationer	Uppvärmning med vattenburen golvvärme ansluten till bergvärmeanläggning. Mekanisk till/frånluft med värmeåtervinning Personhissar av typ maskinrumslös linhiss. Elcentraler med jordfelsbrytare.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

Typningsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall /kapprum	Keramiska plattor	Betong /Gips målas	Betong/Gips Målas	Sockel av trä. Garderober. Torkskåp. Elcentral.
Kök	Ekparkett	Betong /Gips målas Stänkskydd av Keramiska plattor	Betong/Träpanel i övre plan.Målas	Köksinredning. Ljusramp, punktbelysning och spotlights.
WC/Dusch	Keramiska plattor	Kakel klass VT, från golv till tak	Undertak av gips .Målas, klass VA	Toalett- och duschrumsinredning Duschkörna av glas med glasdörr
WC/Bad	Keramiska plattor	Kakel klass VT, från golv till tak	Undertak av gips .Målas, klass VA	Toalett- och duschrumsinredning Duschkörna av glas med glasdörr
WC	Keramiska plattor	Kakel Klass VA, från golv till tak	Undertak av gips .Målas	Toaletterumsinredning
Bastu	Keramiska plattor	Träpanel	Träpanel	Lavar, bastuaggregat, bastudörr av glas. Belysning under lavar och på vägg.
Vardagsrum	Ekparkett	Betong/Gips/ Målas	Betong Målas	Öppen spis i vissa lgh Uttag för data och TV
Klädkammare	Ekparkett	Betong/Gips målas	Betong målas	Hylla med klädstång. Vent aggregat i vissa lgh.
Sovrum	Ekparkett	Betong/Gips målas	Betong Målas	Garderober. Uttag för data och TV

Allmänna utrymmen

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Trapphus	Natursten på vilplan, även socklar. Cementmosaikmassa i trapplopp	Betong. Målas	Ljudabsorbenter	Räcken av stål Handledare av ek Rökgaslucka (Hus A) Transparent lanternin Namnskylt med tidningsställ Takarmaturer.
Entré- Trapphall	Natursten, även socklar	Betong Fondväggar av natursten	Ljudabsorbenter	Försänkt torkmatta Takarmaturer.
Städrum	Keramiska plattor	Betong/Gips Målas	Betong Målas	Städnredning, utslagsback.
Garage	Asfalt / Alt. Brädriven betong	Betong/Min.fibersk färdigmålade./VFZ Galler i y-vägg Sprutmålas	Betong Sprutmålas	Linjemarkering vid P-platser Sensorstyrd nattbelysning, mv-uttag, Entrébelysning Golvbrunnar för smältvatten
Cykelrum	Asfalt / Alt. Brädriven betong	Betong/Min.fibersk.färdigmålade Sprutmålas	Betong Sprutmålas	Cykelställ Sensorstyrd belysning
Lägenhetsförråd	Stålglättad betong Dammbinds	Betong, Troax väggar typ P Sprutmålas	Betong Sprutmålas	El uttag i varje förråd
Skidvårdsrum	Stålglättad betong Dammbinds	Betong, Troax väggar typ P Sprutmålas	Betong Sprutmålas	Bänk El uttag

Övriga utrymmen

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Teknikutrymmen	Stålglättad betong Dammbinds	Betong/Gips Sprutmålas	Betong Sprutmålas	
Hisskorg	Natursten Sockel av rostfritt stål	Plastlaminat	Plastlaminat	Spegel Handledare av rostfritt stål Hissfront av rostfritt stål

Där alternativ anges, väljer entreprenören utförandet.
En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<u>kr</u>
Köpeskilling för fastigheten	21.100.000
Entreprenadkostnad fastpris	48.981.900
Av föreningen beräknade byggherrekostnader inklusive mervärdeskatt	27.603.100
Oförutsedda kostnader	<u>300.000</u>
<u>Summa kostnader kr</u>	97.985.000

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men har antagits till 25.000.000 kr

D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastigheten.

Beräknad amortering år 1 = 171.600:- år 2 = 171.600:- år 3 = 171.600:-
(Amortering = avskrivning)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år.

		Beräknad ränte- sats	Beräknad amortering	Beräknad kapital- kostnad
Lån	17.160.000	4,0 %	1%	
			Ränta	686.400
			Amortering	171.600
Insatser	69.517.124	Summa kapitalkostnad		
Upplåtelseavgifter	11.307.876	kr		858.000
Finansiering summa	97.985.000			

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

	<u>kr</u>
Fastighetsskötsel inkl städning	50.000
Ekonomisk förvaltning	11.000
Teknisk förvaltning inkl hisservice	22.000
Föreningens administration	10.000
Kostnader för styrelse, stämma och revision	15.000
Vattenförbrukning	42.000
Uppvärmning : Bergvärme *)	120.000
Elförbrukning (Gemensam)	35.000
Utestädning (inkl. snöröjning)	40.000
Sophämtning	25.000
Försäkringar	20.000
Fond för yttre underhåll, minst 0,3% av nybyggnadskostnaden (77")	231.000
Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren på bostadsdelen efter fastställt värdeår.	
Summa beräknade driftkostnader inkl avsättning för yttre underhåll	621.000
Summa beräknade kostnader år 1	1.479.000

Följande kostnader tillkommer för bostadsrättshavaren:

Kostnad för hushållsel, avgift för bredbandsuppkoppling och kabel TV utöver grundutbud.

Kostnad för hushållsel kan beräknas till ca 500:-/månad, beroende på lägenhetens storlek och hushållssammansättning.

Kostnad för bredbandsuppkoppling kan beräknas till 300:-/månad.

Kostnad för bilplats i garage ingår i årskostnaden.
Lägenhet A43 och B14 saknar bilplats.

*) Beräknad årlig besparing 226.000 KWH.

Vid energikostnad 0,75 kr/ KWH =	169.500 kr/år
Avskrivning	-60.000 kr/år
Beräknad besparing	109.500kr/år (Motsv. Ca 46 kr/m2 Boa år)

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till aktuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas bostadsarea. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom bostadsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Bostadsarean är avrundad till halva kvadratmeter.

Insatser, månadsavgifter, areor mm

Hus	Våningsplan	Lgh nr	Bostads area (Halva) m2	Lägenhets-beskrivning	Uteplats	Öppen Spis	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift kr *)	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift kr **)	Månadsavgift kr **)
A	2	41	94,5	4 RoK	Terrass	Ja	3,9350	2 735 527	164 473	2 900 000	58 043	4 837
A	2	42	114,0	4 RoK	Balkong	Ja	4,7470	3 300 001	199 999	3 500 000	70 020	5 835
A	2	43	38,0	1 RoK		Nej	1,5823	1 100 000	0	1 100 000	23 340	1 945
A	3	51	156,0	6 RoK	Balkong	Ja	6,4959	4 515 791	14 209	4 530 000	95 816	7 985
A	3	52	79,0	3 RoK	Balkong	Nej	3,2896	2 286 843	43 157	2 330 000	48 522	4 044
A	3	53	157,0	6 RoK	Balkong	Ja	6,5376	4 544 738	505 262	5 050 000	96 431	8 036
A	4	61	164,0	6 RoK	Balkong	Ja	6,8291	4 747 370	327 630	5 075 000	100 730	8 394
A	4	62	38,0	1RoP	Balkong	Nej	1,5823	1 100 000	230 000	1 330 000	23 340	1 945
A	4	63	38,0	1 RoP	Balkong	Nej	1,5823	1 100 000	230 000	1 330 000	23 340	1 945
A	4	64	165,5	6 RoK	Balkong	Ja	6,8915	4 790 791	709 209	5 500 000	101 651	8 471
A	5	71	169,5	6 RoK	Balkong	Ja	7,0581	4 906 580	743 420	5 650 000	104 108	8 676
A	5	72	170,5	6 RoK	Balkong	Ja	7,0997	4 935 528	1 164 472	6 100 000	104 722	8 727
B	1	11	55,0	2 RoK	Balkong	Ja	2,2902	1 592 106	107 894	1 700 000	33 781	2 815
B	1	12	80,0	3 RoK	Balkong	Nej	3,3313	2 315 790	184 210	2 500 000	49 137	4 095
B	1	13	55,0	2 RoK	Balkong	Ja	2,2902	1 592 106	307 894	1 900 000	33 781	2 815
B	1	14	29,5	1 RoP		Ja	1,2284	853 948	46 052	900 000	18 119	1 510
B	2	21	120,0	4 RoK	Balkong	Ja	4,9969	3 473 685	476 315	3 950 000	73 705	6 142
B	2	22	80,0	3 RoK	Balkong	Nej	3,3313	2 315 790	434 210	2 750 000	49 137	4 095
B	2	23	121,0	4 RoK	Balkong	Ja	5,0385	3 502 633	747 367	4 250 000	74 319	6 193
B	3	31	116,5	4 RoK	Terrass	Ja	4,8511	3 372 369	877 631	4 250 000	71 555	5 963
B	3	32	117,5	4 RoK	Terrass	Ja	4,8928	3 401 317	1 178 683	4 580 000	72 169	6 014
B	4	41	121,0	5 RoK	Balkong	Ja	5,0385	3 502 633	1 147 367	4 650 000	74 319	6 193
B	4	42	122,0	5 RoK	Balkong	Ja	5,0802	3 531 580	1 468 420	5 000 000	74 933	6 244
Summa			2401,5				100,0000	69 517 124	11 307 876	80 825 000	1 475 020	

*)
Upplåtelseavgiften avser grundutförandet. Tillval regleras med särskild upplåtelseavgift.

**)
Exkl. Hushållsel, kabel-TV, bredband.

Föreningens beräknade hyresintäkter från garageplatser : 8 st a' 300 kr/månad	28.800
Summa beräknade årliga intäkter:	1.503.820

F Ekonomisk Prognos

Fasta priser (Avser prisläge år 2005)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter	1 475 020	1 504 520	1 534 611	1 565 303	1 596 609	1 628 541	1 798 041
Arsavgift/m²	614	626	639	652	665	678	749
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	28 800	29 088	29 379	29 673	29 969	30 269	31 813
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 503 820	1 533 608	1 563 990	1 594 976	1 626 578	1 658 810	1 829 854
Kapitalkostnader							
Räntor	686 400	679 536	672 672	665 808	658 944	652 080	617 760
Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	171 600	171 600	171 600	171 600	171 600	171 600	171 600
Driftkostnader inkl löpande underhåll	390 000	397 800	405 756	413 871	422 149	430 592	475 408
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	7 000	7 070	7 141	7 212	7 284	74 430	155 840
Inkomstskatt	17 808	23 871	30 016	36 246	42 560	48 963	82 344
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	12	22 731	45 805	69 239	93 041	50 146	95 903
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	12	22 743	68 548	137 787	230 828	280 974	813 334
Summa kostnader	1 503 820	1 533 608	1 563 990	1 594 976	1 626 578	1 658 810	1 829 854

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	24 300 000	24 786 000	25 281 720	25 787 354	26 303 101	26 829 164	29 621 564
Taxeringsvärde lokaler	700 000	707 000	714 070	721 211	728 423	735 707	773 235
Summa taxvärde	25 000 000	25 493 000	25 995 790	26 508 565	27 031 524	27 564 871	30 394 800
Underlag för inkomstskatt	63 600	85 254	107 202	129 449	152 002	174 866	294 084
Låneskuld	17 160 000	16 988 400	16 816 800	16 645 200	16 473 600	16 302 000	15 444 000
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	0	0	0	0	0	0	0

G. Känslighetsanalys

Fasta priser (Avser prisläge år 2005)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Vid antagen inflationsnivå 2,0% och							
1 Antagen räntenivå 4,0%	614	626	639	652	665	678	749
2 Antagen räntenivå + 1%	678	687	696	706	716	727	795
3 Antagen räntenivå + 2%	750	758	766	775	784	793	843
4 Antagen räntenivå + 3%	821	829	836	844	853	861	907
5 Antagen räntenivå - 1%	563	575	588	602	615	629	702
6 Antagen räntenivå - 2%	511	525	538	552	566	580	656
7 Antagen räntenivå - 3%	460	474	488	502	517	531	610
Antagen räntenivå (4,0%) och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	614	630	646	662	679	696	788
5 Antagen inflationsnivå + 2%	614	633	653	673	693	715	832
10 Antagen inflationsnivå - 1 %	614	623	632	641	651	661	712
11 Antagen inflationsnivå - 2 %	614	620	625	631	638	644	679

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för lägenhetens elförbrukning.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, i det fall att mark tillhör bostadsrätten, svara för skötsel och underhåll av denna.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för kabel-TV och bredband.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Den ekonomiska planen upprättad av Peab Sverige AB

Umeå 05-03-09

För Peab Sverige AB

Leif Marklund

Fastställd av Brf Fresk i Åre

Stockholm 05-03-10

Jan-Erik Ivansson

Ulf Johansson

Leif Lundmark

Per Roald

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fresk i Åre*, org nr 769611-8186, i Åre kommun får härmed avge följande intyg.

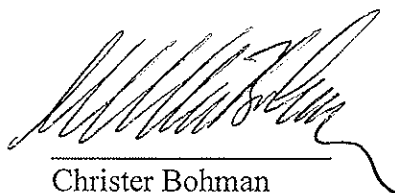
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

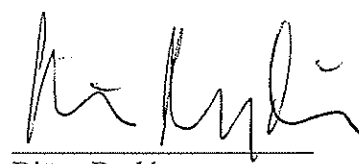
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;
Ekonomisk plan från 2004-03-10.
Entreprenadkontrakt (ej undertecknat).
Köpeavtal från 2005-02-22.
Tilläggsavtal från 2005-03-22.
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2004-04-11



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.