allabrf.se

Bolagsverket

851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

Bevis 865 P
Ekonomisk plan

Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-11-24

Charlotte Nilsson

Bolagsverket 865 P 2013-09-24

allabrf.se

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björnkullen i Åre

Org. nr. 769612-1172

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid 2 – 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 4
D. Finansieringsplan	sid 4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 4 – 5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 5
G. Särskilda förhållanden	sid 5 – 6
H. Underhållsplan	sid 7
I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

allabrf.se

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björnkullen i Åre, org.nr. 769612-1172 som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2005-02-11, har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastighet med nyttjanderätt för obegränsad tid.
Byggnaden på fastigheten Åre-Svedje 1:98, innehållande 5 st bostadsrättslägenheter, samt krypgrund med källare med ca 2,5 m takhöjd, färdigställdes 1990.
Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Åre-Svedje 1:98 av Fabös Fastighets AB för en köpeskilling om 3.500.000 kr med tillträde så snart den ekonomiska planen registrerats hos PRV. Säljaren ordnar och betalar kostnaderna för Brf:s lagfart, föreningsbildning, intygsgivare och likviditetsbelopp. Köpeskillingen för fastigheten och ovanstående kringkostnader erläggs till fullo genom att föreningen på tillträdesdagen till Fabös Fastighets AB upplåter bostadsrätterna till samtliga 5 st bostadsrätter.
I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på ovan redovisade avtal.
Beräkningarna av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på nedan redovisade finansiering.
Beräkningarna av driftskostnader grundar sig på erfarenhetsvärden, gällande taxor och avtal.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Åre-Svedje 1:98
Adress	Björnen Bel Air 15A-15E 830 13 ÅRE
Kommun	Åre
Län	Jämtland
Tomt	Äganderätt
Tomtareal	694 kvm
Planbestämmelser	För fastigheten gäller byggnadsplan 1986-04-09. Ytterligare exploatering är ej tillåten.
Pantbrev	4 pantbrev finns uttaget i fastigheten för totalt 2.700.000 kr. Det finns inga lån vid överlåtelsen.
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA-nät.
El	Ansluten till Jämtkrafts ledningsnät.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Åre-Svedje GA:6 och GA:9 utgörande Fröå-vägens samfällighetsförening samt Åre-Björnens samfällighetsförening. Dessa svarar för VA, sophämtning, snöröjning.
Byggnad	1½ plan med suterrängvåning.
Bostadsyta	Ca 335 kvm, varav totalt ca 56 kvm i suterrängplanet är biarea enligt svensk standard. Brf styrelse har

allabrf.se

		beslutat att biarea i suterräng-planet samt all övrig invändig yta vid beräkning av insatser, årsavgifter, etc. skall likställas med boarea
Bostadslägenheter		5 st.
Parkering		5 st, 1 för varje bostadsrätt
Grundläggning		Krypgrund, källare med 2,5 m takhöjd
Stomme suterrängvåning	Väggar	Trä
	Bjälklag	Prefab betong
Stomme överbyggnad	Väggar	Trä
	Bjälklag	Trä
Ej bärande innerväggar		Gips på träreglar
Fasader		Liggande träpanel
	Fönster	SP-fönster 3-glas isoler
Värmeanläggning		Direktverkande el utgör uppvärmnings-system (individuell mätning). Jötul braskamin i storstuga.
Tappvarmvatten		El varmvattenberedare i varje lägen-het (individuell mätning)
Ventilation		Mekanisk frånluft
Tele/TV		Kabeltv
Lägenhetstyper		I suterrängplanet 2 st 4 rok På entréplanet 2 st 4 rok På överplanet 1 st 3 rok
Lägenhetsförråd		4 st, överplanet saknar förråd
Källare		Husets totala byggnadsyta innehåller källare med ståhöjd ca 2,5 m som kan inredas till ex.vis förråd
Invändiga ytskikt	**Storstuga**	
	Golv	Furugolv
	Vägg	Tapet
	Tak	Träpanel
	Kakel	Vitt standard
	Inredning	Marbodal Timjan Lut (furu)
	Utrustning	Spis, kyl/frys, diskmaskin, torkskåp
	Sovrum	
	Golv	Plastmatta
	Vägg	Målad väv
	Tak	Takskivor
	Inredning	Skåpinredning
	Badrum	
	Golv	Våtrumsmatta
	Vägg	Våtrumsmatta
	Tak	Takskivor
	Inredning	Wc, tvättställ, badrumsinredning, handdukshängare, termostatblandare, bastu

allabrf.se

Separat toalett	
Golv	Våtrumsmatta
Vägg	Väv
Tak	Takskivor
Kapprum	
Golv	Plastmatta
Vägg	Väv
Tak	Träpanel

C. Kostnader för fastighetsförvärv

Anskaffningskostnader:	Köpeskilling fastighet	3.500.000 kr
	Lagfart 1,5 %	52.500 kr
	Föreningsbildningskostnader	20.000 kr
	Likviditet	30.000 kr
	Intygsgivare	30.000 kr
	Totalt kapitalbehov	3.632.500 kr

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

D. Finansieringsplan

Finansiering:	Insatser	3.632.500 kr
	Summa	3.632.500 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kapital-, drift- och underhållskostnader samt skatter.
Inflationsantagande 2,5 %

	År 2005	År 2006	År 2007
Administration			
Styrelsearvode, förvaltning	5.000 kr	5.125 kr	5.253 kr
Fastighetsförsäkring	5.000 kr	5.125 kr	5.253 kr
Inkomstskatt	10.256 kr	10.513 kr	10.776 kr
Fastighetsskatt	6.105 kr	6.258 kr	6.414 kr
Drift			
Fastighetsel	3.000 kr	3.075 kr	3.152 kr
Vägsamf	3.250 kr	3.331 kr	3.415 kr
Årebjörnen	25.075 kr	25.702 kr	26.344 kr
Underhåll			
Avsättning	12.210 kr	12.515 kr	12.828 kr
Kapitalkostnader			
Räntor	0 kr	0 kr	0 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	69.896 kr	71.644 kr	73.435 kr
Avgift/kvm	209 kr	214 kr	219 kr

allabrf.se

Prognos för kommande år framgår av bilaga 1.

Den lokalhyresgäst som finns i fastigheten har avtal t.o.m. 2008. Vad som händer efter 2008 är idag ovisst. Föreningen erhåller ca 13.000 kr som årlig intäkt efter avdrag för elström om ca 6.000 kr. Föreningens kostnader om ca 70.000 kr för 2005 har minskats med 10.000 från hyresintäkten motsvarande ca 30 kr per kvm och år. Avgiften per kvm år 2005 blir sålunda 179 kr. Detta belopp redovisas ej i den ekonomiska planen eller i prognosen. Avseende de resterande ca 3.000 kr föreslås att de hamnar i dispositionsfonden.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som stadgas i föreningens stadgar § 4 skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens yta.
I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter mm.

Lägenhet nr	Plan	Storlek	Yta	Andelstal kvm	Andelstal insats	Insats kr	Årsavg kr	Månads avgift kr
1	sout	4rok	69 kvm	20,60%	19,80%	719.250	14.421	1202
2	sout	4rok	69 kvm	20,60%	19,80%	719.250	14.421	1202
3	entré	4rok	69 kvm	20,60%	21,61%	785.000	14.421	1202
4	entré	4rok	69 kvm	20,60%	21,61%	785.000	14.421	1202
5	över	3rok	59 kvm	17,60%	17,18%	624.000	12.331	1028
Summa			335 kvm	100%	100%	3.632.500	70.015	5836

G. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Taxeringsvärdet är 1.221.000 kronor åsatt 2004. Typkod 320
4. Fastighetsskatt utgår med 0,5 %.
5. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhåll göras enl fastställd underhållsplan.
6. Bostadsrättsföreningens inkomstskatt 28 %, beräknas på ett underlag som utgör 3 % av taxeringsvärdet + räntenetto.
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning eller likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
9. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
10. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet på föreningens hus.
11. Lägenheterna är vid upplåtelse utrustade med möbler och inventarier.

allabrf.se

12. Lokalhyresgäst finns t.o.m. 2008. Hyresgästen hyr en mindre del av källaren. Intäkten uppgår till 19.000 kr per kalenderår. Elleverans ingår för hyresgästen till maximalt 6.000 kr per år.
13. Elvärme, varmvatten och hushållsel mäts individuellt och betalas av varje bostadsrättshavare utöver årsavgiften.
14. Överlåtelsebesiktning bifogas.
15. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden i övrigt.

Östersund den 17 mars 2005
Bostadsrättsföreningen Björnkullen i Åre

Maths O Sundqvist Helen Olausson Daniel Sundqvist

allabrf.se

H. UNDERHÅLLSPLAN

Utifrån den överlåtelsebesiktning som gjorts på fastigheten Åre Svedje 1:98 vill styrelsen föreslå följande underhållsplan:

En översyn av taket som består av Icopal Shingel bör ske relativt omgående. Översynen bör bestå av en kontroll att inga skador förekommer samt av att åtgärda ev skador och brister. Uppskattad kostnad: 5.000 kronor

Dagvatten från stuprännor och hängrännor mynnar ut nära fasaderna. För att förhindra en extra fuktbelastning på grunden så bör vattnet avledas från byggnaden med en permanent lösning ut till närmaste slänt. Vissa stuprör saknar utkastare. Denna åtgärd bör utföras relativt omgående och kostnaden uppskattas till 3.000—5.000 kronor.

Huskroppen ommålades 2001 och bedöms idag vara i gott skick. Det som närmast bör ske vad gäller målning utvändigt, är det fönster, räcken och trappor som inom 3 – 5 år bör gås igenom. Uppskattad kostnad 6.000—8.000 kronor.

Styrelsen föreslår också en översyn av trapporna till respektive lägenhet. Trapporna är idag relativt branta och planstegen grunda. Översynen bör ske utifrån funktion och säkerhet inom en 1—3-årsperiod. Uppskattad kostnad: 8.000—10.000 kronor.

allabrf.se

Prognos för 2005-2015 för BRF Björnkullen i Åre inför intyg av ekonomisk plan

Antaganden

Area, kvm	335	
Inflation	2,5%	
Taxeringsvärde	1 221 000 kr	
Uppräkning taxv.	2,5%	F-skatt på 0,5 %
Ränta lån		
Lån		
Yttre fond %	1,0%	Avsättning till yttre fond förutsätts ske efter taxeringsvärde

Adm.	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2015**
Styrelse	5 000 kr	5 125 kr	5 253 kr	5 384 kr	5 519 kr	5 657 kr	6 400 kr
Försäkring	5 000 kr	5 125 kr	5 253 kr	5 384 kr	5 519 kr	5 657 kr	6 400 kr
F-skatt	6 105 kr	6 258 kr	6 414 kr	6 574 kr	6 739 kr	6 907 kr	7 815 kr
Drift							
Vägsamf	3 250 kr	3 331 kr	3 415 kr	3 500 kr	3 587 kr	3 677 kr	4 160 kr
Årebjörnen	25 075 kr	25 702 kr	26 344 kr	27 003 kr	27 678 kr	28 370 kr	32 098 kr
Inkomstskatt	10 256 kr	10 513 kr	10 776 kr	11 045 kr	11 321 kr	11 604 kr	13 129 kr
Fastighetsel	3 000 kr	3 075 kr	3 152 kr	3 231 kr	3 312 kr	3 395 kr	3 873 kr
Avsättning	12 210 kr	12 515 kr	12 828 kr	13 149 kr	13 478 kr	13 814 kr	15 629 kr
Kap. kost							
Räntor	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa	**69 896 kr**	**71 644 kr**	**73 435 kr**	**75 271 kr**	**77 153 kr**	**79 082 kr**	**89 504 kr**
Avgift/kvm	**209 kr**	**214 kr**	**219 kr**	**225 kr**	**230 kr**	**236 kr**	**267 kr**

Beräkning	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2015
Taxv.	1 221 000 kr	1 251 525 kr	1 282 813 kr	1 314 883 kr	1 347 756 kr	1 381 449 kr	1 562 931 kr
F-skatt	6105	6258	6414	6574	6739	6 907 kr	7 815 kr
Lån	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Amort							
Ränta	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	28% av ett underlag utgörande 3% av taxv+räntenetto						
Underlag	36 630 kr	37 546 kr	38 484 kr	39 447 kr	40 433 kr	41 443 kr	46 888 kr
Inkomstskatt	10 256 kr	10 513 kr	10 776 kr	11 045 kr	11 321 kr	11 604 kr	13 129 kr

allabrf.se

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Björnkullen i Åre, org nr. 769612-1172, 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas 5 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, kartor, ritningar, överlåtelsebesiktning, allmän fastighetsinformation och taxeringsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS).

En av intygsgivarna, Bengt Gunnarsson har företagit en översiktlig okulärbesiktning av vissa delar av fastigheten.

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.

Östersund 2005-03-18

Bengt Gunnarsson

Östersund 2005-03-18

Svefa AB
Folke Näslund

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

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