

769606-8415

2001-07-02

2001-04-24

2(8)

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skyline Åre1, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-03-08, 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.

Föreningen avser att uppföra 24 st bostadsrättslägenheter i fyra st flerbostadshus. Arbetena för projektet avses påbörjas under maj 2001.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Länsstyrelsens tillstånd

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från månadsskiftet januari/februari 2002

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt och på nedan redovisade upphandling.

Föreningen har inga årliga kapitalkostnader eftersom fastighetsköpet till fullo finansieras av medlemmarnas insatser för bostadsrätterna.

Beräkningarna av driftkostnader grundar sig på erfarenhetsvärden från liknande bostadsrättsföreningar och på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Sverige AB

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelse utställd av Skanska AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Del av Mörviken 2:78
<b>Adress</b>	Tottvägen/Fjällgårdsvägen
<b>Kommun</b>	Åre
<b>Län</b>	Jämtland
<b>Tomt</b>	Äganderätt
<b>Tomtareal</b>	ca 4 900 m <sup>2</sup>

tit

<b>Planbestämmelser</b>	För markområdet gäller detaljplan som vinner laga kraft 2001-06 . Ytterligare exploatering är ej tillåten.
<b>Vatten/avlopp</b>	Anslutning till kommunalt VA-nät.
<b>El</b>	Ansluten till Jämtkrafts ledningsnät
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Inom området planeras gemensamhetsanläggning omfattande miljöstation, parkeringar, infarter, kabel-tv, internet.
<b>Servitut, ledningsrätt</b>	Servitut vattenledning och väg 1922. Servitut jordkabel 1951.
<b>Byggnad</b>	4 st byggnader i 5 våningar.
<b>Bostadsyta</b>	2976 m <sup>2</sup>
<b>Bostadslägenheter</b>	24 st
<b>Biutrymmen</b>	Skidförråd, skidvallning och apparåtrum
<b>Biutrymmesarea</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Parkering</b>	En carport per lägenhet, en gästparkering per hus.
<b>Grundläggning</b>	Kantförstyvad betongplatta
<b>Stomme</b>	Bärande delar av prefabricerad betong
<b>Ej bärande innerväggar</b>	Gips på stålreglar
<b>Fasader</b>	Prefabricerad betong/utfackning av trä
<b>Värmeanläggning</b>	Vattenburen värme.
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft (tilluft via springventiler i fönster).
<b>Tele/TV</b>	Ansluts till kabel-TV via Com Hem/TV Åre samt förberett för snabb dataledning av typ bredband via kabel eller satellit.
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 skidskåp/lgh i skidvallningsrum.
<b>Invändiga ytskikt</b>	<i>Vardagsrum</i> Golv Trägolvtäckning av lamellparkett Vägg Målad glasfiberväv/tapet Övrigt Öppen spis

*Kök*

Golv	Trägolv av lamellparkett
Vägg	Målad glasfiberväv, stänkskydd av kakel
Tak	Målat
Inredning	Köksinredning med vita profilerade luckor, städsåp. Kyl/frys, spis med håll, spiskåpa, micro, diskmaskin.

*Sovrum*

Golv	Trägolv
Vägg	Målad glasfiberväv/tapet
Tak	Målat
Inredning	En platsbyggd garderob

*WC/Dusch*

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat
Inredning	Duschvägg, tvättmaskin

*Bastu*

Golv	Klinker
Vägg	Träpanel
Tak	Träpanel
Inredning	Lavar av trä, bastuaggregat

*WC*

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat

*Lägenhetsföråd*

Golv	Plastmatta
Vägg	Målat
Tak	Målat

*Groventré*

Golv	Klinker
Vägg	Målad glasfiberväv/tapet
Tak	Målat (försänkt undertak)
Inredning	Platsbyggd garderob, torkskåp

GA

## Lägenheter X11 och X12

### *Relax*

Golv	Trägolv av lamellparkett
Vägg	Målad glasfiberväv
Tak	Målat
Övrigt	Öppen spis

### *Bastu*

Golv	Klinker
Vägg	Träpanel
Tak	Träpanel
Inredning	Bastuaggregat, bastulavar

### *Bad*

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat
Övrigt	

### *WC/Dusch*

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målat
Övrigt	Duschvägg

**C. Kostnader för fastighetsförvärv**

## Anskaffningskostnad:

Köpeskilling fastighet	6 000 000 kr
Lagfart 1,5%	90 000 kr
Nybyggandskostnad inkl. moms	56 210 000 kr
Likviditetstillskott	100 000 kr
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>62 400 000 kr</b>

Taxeringsvärde                      Se punkt 3 under F. Särskilda förhållanden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

**D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**

## Finansiering:

Insatser	62 400 000 kr
Lån	0 kr
<b>Summa</b>	<b>62 400 000 kr</b>

## Årliga kostnader:

	År 2002	År 2003	År 2004
<b>Administration</b>			
Styrelsearvode, förvaltning	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr
Fastighetsförsäkring	14 600 kr	14 892 kr	15 190 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	124 740 kr	127 235 kr	129 779 kr
<b>Drift</b>			
Värme & el	160 600 kr	163 812 kr	167 088 kr
Kabel-TV	14 600 kr	14 892 kr	15 190 kr
VA	116 800 kr	119 136 kr	121 519 kr
Sophämtning	29 200 kr	29 784 kr	30 380 kr
Serviceavtal	14 600 kr	14 892 kr	15 190 kr
Fastighetsskötsel inkl. trappstäd	87 600 kr	89 352 kr	91 139 kr
Snöröjning med maskin	43 800 kr	44 676 kr	45 570 kr
<b>Underhåll</b>			
Avsättn. yttre repfond	148 500 kr	151 470 kr	154 499 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>780 040 kr</b>	<b>795 641 kr</b>	<b>811 554 kr</b>

### E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas yta.

Intäkter 780 040 kr

Kostnader -780 040 kr

Saldo 0 kr

### F. Lägenhetsspecifikation

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter m.m.

Lägenhet	Typ	Plan	Storlek	Yta	Andelstal m2	Insats	Årsavgift
<b>Hus A</b>							
A11	3	-1	6 rok	131,5 m2	4,42%	2 700 000 kr	34 458 kr
A12	6	-1	6 rok	144,5 m2	4,85%	2 850 000 kr	37 865 kr
A21	2	0	4 rok	79,6 m2	2,67%	1 850 000 kr	20 858 kr
A22	5	0	5 rok	97,3 m2	3,27%	2 000 000 kr	25 496 kr
A31	1	1	6 rok	139,3 m2	4,68%	3 100 000 kr	36 502 kr
A32	4	1	6 rok	152,0 m2	5,11%	3 100 000 kr	39 830 kr
<b>Hus B</b>							
B11	3	-1	6 rok	131,5 m2	4,42%	2 700 000 kr	34 458 kr
B12	6	-1	6 rok	144,5 m2	4,85%	2 850 000 kr	37 865 kr
B21	2	0	4 rok	79,6 m2	2,67%	1 850 000 kr	20 858 kr
B22	5	0	5 rok	97,3 m2	3,27%	2 000 000 kr	25 496 kr
B31	1	1	6 rok	139,3 m2	4,68%	3 100 000 kr	36 502 kr
B32	4	1	6 rok	152,0 m2	5,11%	3 100 000 kr	39 830 kr
<b>Hus C</b>							
C11	3	-1	6 rok	131,5 m2	4,42%	2 700 000 kr	34 458 kr
C12	6	-1	6 rok	144,5 m2	4,85%	2 850 000 kr	37 865 kr
C21	2	0	4 rok	79,6 m2	2,67%	1 850 000 kr	20 858 kr
C22	5	0	5 rok	97,3 m2	3,27%	2 000 000 kr	25 496 kr
C31	1	1	6 rok	139,3 m2	4,68%	3 100 000 kr	36 502 kr
C32	4	1	6 rok	152,0 m2	5,11%	3 100 000 kr	39 830 kr
<b>Hus D</b>							
D11	3	-1	6 rok	131,5 m2	4,42%	2 700 000 kr	34 458 kr
D12	6	-1	6 rok	144,5 m2	4,85%	2 850 000 kr	37 865 kr
D21	2	0	4 rok	79,6 m2	2,67%	1 850 000 kr	20 858 kr
D22	5	0	5 rok	97,3 m2	3,27%	2 000 000 kr	25 496 kr
D31	1	1	6 rok	139,3 m2	4,68%	3 100 000 kr	36 502 kr
D32	4	1	6 rok	152,0 m2	5,11%	3 100 000 kr	39 830 kr
<b>Summa</b>				<b>2 976,8 m2</b>	<b>100,00%</b>	<b>62 400 000 kr</b>	<b>780 040 kr</b>

**G. Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Elförbrukning (hushållsel) mäts. För dessa abonnemang står föreningen ansvarig. Kostnaderna fördelas därefter per lägenhet i direkt relation till lägenhetens andelstal.
3. 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.
4. Taxeringsvärdet bedöms bli 14 850 000 kr  
Underlag för bedömningen är en simulering av en fastighetstaxering som gjorts med följande ingångsvärden:


Jämförelsehyra:	780 kr/m <sup>2</sup> ly
H-nivåfaktor:	4,6
Kapitaliseringsfaktor:	1,25
Markvärde:	500 kr/m <sup>2</sup> byggrätt


Ingångsvärdena är hämtade från skattemyndigheten.

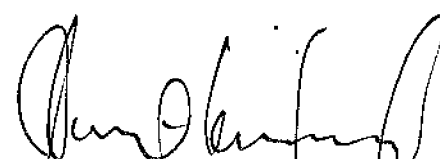
5. Fastighetskatten bestäms av fastighetens värdeår. För nyproduktion gäller att de fem första åren är befriade från fastighetsskatt, samt att för kommande fem år utgår halv fastighetskatt.
6. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhåll göras med minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde
7. Bostadsrättsföreningens inkomstskatt, 28%, beräknas på ett underlag som utgör 3% av taxeringsvärdet + räntenetto
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Inflyttning i lägenheten kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

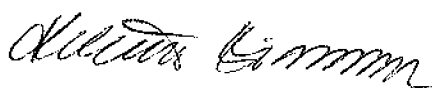
Äre den 5 juni 2001

Bostadsrättsföreningen Skyline Äre 1

  
Hans Axelsson  
Bevittnas:

  
Tomas Ericsson

  
Bernt Lundstedt

  
Hanna Kimm

  
Eva Bergström

## H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

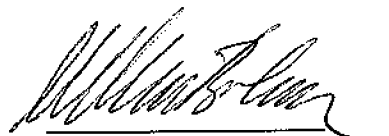
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Skyline Åre 1*, org nr 769606-8415, Åre kommun får härmed avge följande intyg.

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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

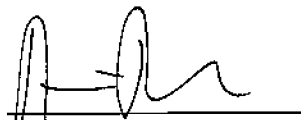
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2001-06-08



Christer Bohman  
Civ ing



Björn Rydén  
Jur kand

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

