Registrerades av Bolagsverket
2022-11-01 12:49
R595178/22

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen View Studio



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt 2
2. Beskrivning av fastigheten 3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 6
4. Försäkring och konsumentskydd 6
5. Finansieringsplan 6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader 7
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter 8
8. Ekonomisk Prognos 9
9. Känslighetsanalys 11
10. Nyckeltal 12
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm. 13
12. Särskilda förhållanden 14

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen View Studio med org. nr. 769640-6219 registrerades 2021-11-24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 Bräcke 1:120 i Åre kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av View Åre 7 AB, 559324-0079, innehållande fastigheten. Fastigheten har överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen uppför byggnaden i egen regi genom att ha tecknat totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat. Startbesked beviljades 2022-02-22. Byggnationerna är pågående och i ett slutskede.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättförening (”Bolagsombildning”) har bl. a prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättföreningen 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 80 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 143 959 500 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

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, denna beräknas till 100 kr/kvm/år vid 2,19 kr/kWh (dvs 45 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 60 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

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 upplåtelser är kvartal 4 2022 samt för inflyttning kvartal 2, 2023. Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Bräcke 1:120 i Åre kommun
Adress	Kallströmsväg 33A-B
Kommun	Åre kommun
Tomt	1 790 kvm.
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1 295 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen vid Bräckegården efter Kallströmsväg i Åre kommun och kommer att bestå av 37 st lägenheter i 1 st hus. Lägenheternas storlek uppgår till 35 m^2 består av lägenheter med 2 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2019-11-14 (2321-P2019/22, SLM 2321)
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Avtalsservitut, elledning, akt D2020-00409834:1.1 Avtalsservitut, fjärrvärmeledning, akt D2022-00393788:1.1 Ledningsrätt, starkström, akt 2321-06/46.1 Ledningsrätt, elektrisk kommunikation, akt 2321-2017/11.1 Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för vägar, natur, ute- och lekplatser, avfalls- och vallabod, dag- och dränvatten enligt ansökan inskickad juni 2021 med ärendenummer 21 0460.
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 12 931 500 kr som säkerhet för föreningens lån. (uttagna pantbrev uppgår totalt 40 000 000 kr varav 27 068 500 kr inte kommer att vara pantsatta)
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 36 000 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2022, 7 400 000:- (beräknat för hyreshus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

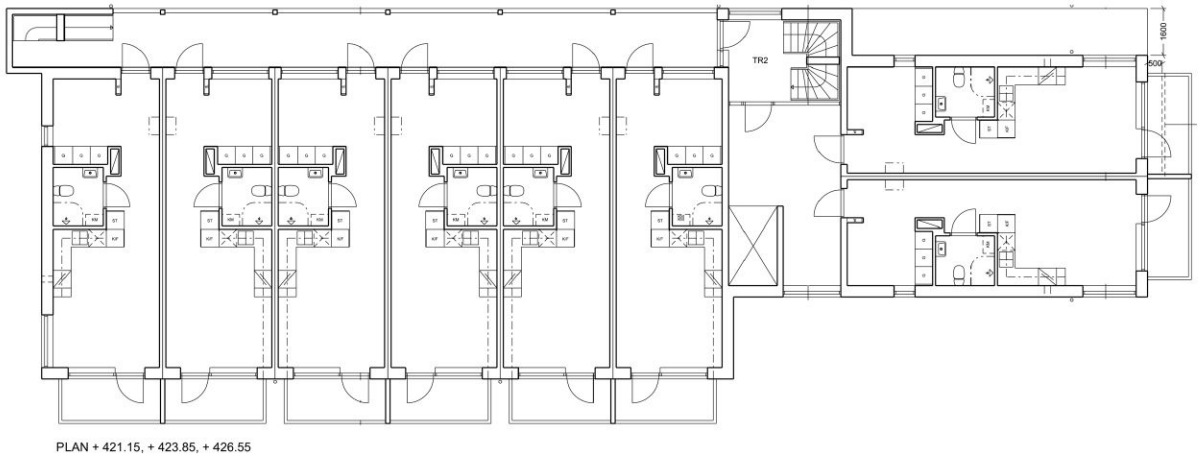
Antal våningar	5-våningar
Grundläggning	Platsgjuten betongplatta
Yttervägg	Platsbyggda ytterväggar med trästomme samt panel
Mellanbjälklag	Platsgjuten betong
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten betong
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum
Ytterdörrar	Aluminium i trapphus, massiva trädörrar till lägenheter
Yttertak	Plåt bandtäckning
Balkonger	Platta av betong. Räcken av aluminium med glasfyllning. Inglasade förutom på bottenplan.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme. Golvvärme el i badrum
Ventilation	Balanserad till- och frånluft.
VA	Kommunalt utan vattenmätare.
El	Elmätare kommer att finnas för varje hushåll och el debiteras individuellt via bostadsrättsföreningen.
Tvätt	En tvättstuga i byggnaden kommer att finnas med två maskiner samt torktumlare.
Förråd	Ett skid-/cykel- förråd till varje lägenhet, belägna i plan 1 och 2.
Parkering	En plats till varje lägenhet samt ytterligare ett antal öppna platser, utomhusparkering för cykel en till varje lgh.
Avfallshantering	Avfall hanteras inom egen fastighet.
Bredband/TV	Fiber är indraget till fastigheten. Medlemmarna tecknar separata abonnemang för ev. internet/TV och telefoni.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Rumsbeskrivning

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)
G = Golv
S = Socklar
V = Vägg
T = Tak
Ö = Övrigt

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Granitkeramik fram till materialgräns, Golvabia Milano City 600x600 silver Bjelin, hårdvax			
	S:	Trä			Kulör lika dörr
	V:	Gips, betong målad			
	T:	Målad slät gips alt betong, uk 2410 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Kapphyllor typ Essem enligt ritning Städskåp Klaffstol typ Essem Jaxon El-central enligt EL Central för data/tv/tele enligt EL			



PLAN + 421.15, + 423.85, + 426.55

OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
SOVRUM	G:	Bjelin, hårdvax, även under garderober			
	S:	Trä			Kulör lika dörr
	V:	Gips, betong målad			
	T:	Målad spacklad betong uk 2400 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Garderober			
KÖK/UPPE-HÅLLSRUM	G:	Bjelin, hårdvax			
	S:	Trä			Kulör lika dörr
	V:	Gips, betong målad			
	T:	Målad spacklad betong uk 2400 ög Infällda spotlights			Vit
	Ö:	Köksutrustning Ballingslöv enligt bilaga 2 Stänkskydd hela bänklängden lika bänkskiva, komposit typ Beach Black			
WC/DUSCH	G:	Granitkeramik, Golvabia Milano City 600x600 silver			
	S:	-			
	V:	Granitkeramik, Golvabia Milano City 600x600 silver			
	T:	Målad slät gips, uk 2250 ög takvinkel med fog mot kakel Infällda spotlights			Vit
	Ö:	WC skål vägghängd med dold spoltank, golvavlopp Kommod, tvättställ och spegel Duschvägg Duschsett Toalettpappershållare Klädkrokar 4 st,(monteras ej) 230V uttag på vägg Handdukstork Golvbrunn			

ÖVRIGT
Innerdörrar, Swedoor massiv. Vitvaror kök, Siemens. Duschväggar Swing delux. Kommod i wc/d typ Bright Spegel med ram och belysning RSPLED. Bänkskiva wc/d komposit typ Beach Black. Fristående handfat VXPT i porslin med bottenventil och vattenlås. Handfat typ SQUARE i porslin med bottenventil och vattenlås i vissa wc/dusch. Blandare till tvättställ. Dörrfoder och golvlister svarta. Fönstersmygar kulör lika vägg. Garderobsdörrar, släta högglans

FÄRGSÄTTNING INNERVÄGGAR
3 styck standardkulör, bruten kulör

UTVÄNDIGA YTSKIKT
Gångar till respektive entré har slitlager av grus och vissa asfalterade. Ytor vid entréer utförs av marksten, betong eller asfalt. Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån. De ytor som markbearbetas planeras och sås med gräs.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av View Åre 7 AB	77 542 675
Beräknad lagfartskostnad 1,5% inkl. exp. avgift	225 825
Beräknad entreprenadkostnad	66 132 500
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	**143 901 000**
Likviditetsreserv	55 500
Summa att finansiera	**143 956 500**

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i View Åre 7 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av View Åre 7 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden kommer att överensstämma med ekonomisk plan för upplåtelser (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad enligt den ekonomiska plan som har upprättas, garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen har budgeterad utifrån offererade försäkring som innehåller bostadsrättsföreningsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskin- och allriskförsäkring för byggnad, husbocksförsäkring, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Jämtland.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	131 025 000
Lån	12 931 500
Summa	**143 956 500**
Amortering i % år 1	**0,50%**

För att säkra föreningens avgifter över tid och sprida riskerna på olika löptider har föreningens styrelse tecknat förtidsbindning på föreningens lån på 3 olika löptider. Lånet är bundet på 3 löptider uppdelat på 4 310 500 kr med villkorsändringsdag 2025-09-30 (ränta 4,77%), 4 310 500 kr med villkorsändringsdag 2027-09-30 (ränta 4,65%) samt 4 310 500 kr med villkorsändringsdag 2030-09-30 (ränta 4,64%). Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på förtidsbundna räntor i bank med en genomsnittsränta på 4,69%. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Exploatören har tecknat räntegaranti för föreningens förtidsbundna slutfinansiering innebärande att räntan för varje löptid enligt ovan har maximerats till 2,75%.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 73 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter har ställts som säkerhet för föreningens lån på 12 931 500 kr.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploatören.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	**År 1**
Ränta på lånat belopp	606 487
Summa kapitalkostnader	**606 487**
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	906 015
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§	
i föreningens stadgar till dess	
att underhållsplan är upprättad	103 600
Summa avsättningar och avskrivningar	**1 009 615**
Försäkring	26 500
Vatten & Avlopp	130 000
Sopor och renhållning	60 000
Fjärrvärme	105 000
Gemensam el	35 000
Förvaltning, snöröjning och samfällighetsavgifter	110 000
Redovisning/revision	40 000
Styrelsearvoden	10 000
Löpande underhåll	13 000
Övriga kostnader	30 000
Summa driftskostnader	**559 500**
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	**2 175 603**
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	56 203
Summa totalt efter år 15	**2 231 806**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 519 kr/lägenhet i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar/attestering samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för el fördelas utifrån förbrukning på respektive lägenhetsinnehavare, inkl. abonnemangskostnad.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Kalkylerad avskrivning för Ekonomisk plan 1,37% på beräknat byggnadsvärde (66 132 500 kr) och baserat på beräknad komponentindelning enligt K3-regelverket. Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet eller förändringar i beräknat byggnadsvärde. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,37% eller om beräknat byggnadsvärde blir högre, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §48.

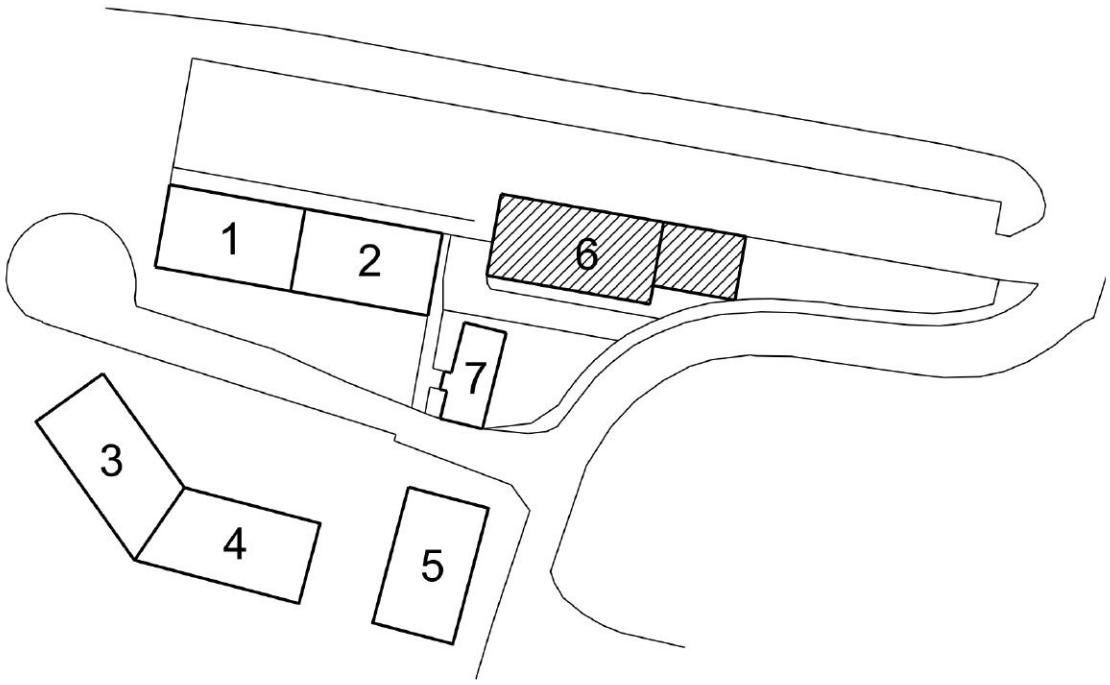
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i 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.

Föreningen har hyra ut parkeringar och garageplatser till föreningens medlemmar.

Intäkter	**År 1**
Årsavgifter	748 331
Parkeringar	270 000
Ränteintäkter	472
Övriga intäkter	250 784
Summa intäkter	**1 269 587**



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486



8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Intäkter								
Nödvändiga årsavgifter	748 331	756 881	819 970	869 720	923 031	1 000 975	1 271 640	1 406 110
Parkeringar	270 000	278 100	286 443	295 036	303 887	313 004	362 857	420 651
Ränteintäkter	472	682	909	1 151	1 411	1 839	6 035	8 715
Övriga intäkter	250 784	250 784	204 265	163 712	119 957	81 812	0	0
Summa intäkter	**1 269 587**	**1 286 448**	**1 311 587**	**1 329 620**	**1 348 286**	**1 397 630**	**1 640 532**	**1 835 476**
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	606 487	603 455	608 104	605 033	601 961	598 890	644 959	593 771
Avskrivning	906 015	906 015	906 015	906 015	906 015	906 015	906 015	906 015
Driftskostnader								
Driftskostnader	559 500	576 285	593 574	611 381	629 722	648 614	751 921	871 683
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	87 562
Summa kostnader	**2 072 003**	**2 085 755**	**2 107 693**	**2 122 429**	**2 137 699**	**2 153 519**	**2 302 895**	**2 459 032**
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	64 658	64 658	64 658	64 658	64 658	64 658	194 999	194 999
Avsättning förvaltningsfond	103 600	106 708	109 909	113 207	116 603	150 126	243 652	282 459
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	103 600	210 308	320 217	433 424	550 026	700 152	1 590 718	2 923 107
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	38 943	42 050	45 252	48 549	51 945	85 468	48 653	87 461
Bokföringsmässigt resultat	-802 415	-799 307	-796 106	-792 809	-789 413	-755 889	-662 363	-623 556
Balanserat resultat bokföringen	-802 415	-1 601 723	-2 397 829	-3 190 637	-3 980 050	-4 735 939	-8 375 450	-11 573 137
Betalningsnetto	38 943	42 051	45 252	48 549	51 945	85 468	48 653	87 461
Ackumulerad kassa	94 443	136 493	181 745	230 294	282 239	367 707	804 644	1 162 039
Diverse variabler								
Låneskuld	12 931 500	12 866 843	12 802 185	12 737 528	12 672 870	12 608 213	12 284 925	11 309 931
Total BOA	1295	1295	1295	1295	1295	1295	1295	1295
Årsavgift/kvm	578	584	633	672	713	773	982	1086
Låneränta	4,69%	4,69%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	5,25%	5,25%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,75%	0,75%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	103 600	106 708	109 909	113 207	116 603	150 126	243 652	282 459
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Intäkter:								
Nödvändiga årsavgifter	748 331	734 836	772 900	795 917	820 101	863 450	946 219	902 528
Parkeringar	270 000	270 000	278 100	286 443	295 036	303 887	352 289	408 399
Ränteintäkter	472	663	882	1 118	1 370	1 785	5 859	8 461
Övriga intäkter	250 784	243 480	198 316	158 944	116 463	79 429	0	0
Summa intäkter	**1 269 587**	**1 248 979**	**1 250 198**	**1 242 422**	**1 232 970**	**1 248 552**	**1 304 367**	**1 319 389**
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	606 487	585 879	573 196	553 690	534 835	516 608	479 910	381 119
Avskrivning	906 015	879 626	854 006	829 132	804 983	781 537	674 160	581 537
Driftskostnader								
Driftskostnader	559 500	559 500	559 500	559 500	559 500	559 500	559 500	559 500
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	56 203
Summa kostnader	**2 072 003**	**2 025 005**	**1 986 702**	**1 942 323**	**1 899 318**	**1 857 645**	**1 713 570**	**1 578 359**
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	64 658	62 774	60 946	59 171	57 447	55 774	145 097	125 162
Avsättning förvaltningsfond	103 600	103 600	103 600	103 600	103 600	129 500	181 300	181 300
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	103 600	204 183	301 835	396 644	488 691	603 958	1 183 643	1 876 231
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde	38 943	40 826	42 654	44 429	46 153	73 726	36 203	56 138
Bokföringsmässigt resultat	-802 415	-776 026	-750 406	-725 532	-701 383	-652 037	-492 860	-400 237
Balanserat resultat bokföringen	-802 415	-1 555 070	-2 260 183	-2 919 885	-3 536 223	-4 085 263	-6 232 121	-7 428 356
Betalningsnetto	38 943	40 826	42 654	44 429	46 153	73 726	36 203	56 138
Ackumulerad kassa	94 443	132 517	171 312	210 751	250 766	317 188	598 731	745 869
Diverse variabler								
Låneskuld	12 931 500	12 614 551	12 305 061	12 002 857	11 707 773	11 419 647	10 077 917	8 403 445
Total BOA	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295
Årsavgifter/kvm	578	567	597	615	633	667	731	697
Låneränta	4,69%	4,69%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	5,25%	5,25%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,75%	0,75%
Avskrivningsprocent	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%
Avsättning	103 600	103 600	103 600	103 600	103 600	129 500	181 300	181 300
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	578	584	633	672	713	773	982	1 086
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	578	587	639	681	726	791	1 031	1 183
Förändring avgifter %	*0%*	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*2%*	*5%*	*9%*
Beräknad inflationsnivå +2%	578	591	646	691	740	811	1 084	1 294
Förändring avgifter %	*0%*	*1%*	*2%*	*3%*	*4%*	*5%*	*10%*	*19%*
Beräknad inflationsnivå +3%	578	594	652	701	754	831	1 143	1 422
Förändring avgifter %	*0%*	*2%*	*3%*	*4%*	*6%*	*8%*	*16%*	*31%*
Beräknad inflationsnivå -1%	578	581	627	662	700	755	937	1 001
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-2%*	*-5%*	*-8%*
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	678	684	732	770	811	870	1 077	1 173
Förändring avgifter %	*17%*	*17%*	*16%*	*15%*	*14%*	*13%*	*10%*	*8%*
Beräknad räntenivå +2%	778	783	831	868	908	968	1 172	1 260
Förändring avgifter %	*35%*	*34%*	*31%*	*29%*	*27%*	*25%*	*19%*	*16%*
Beräknad räntenivå +3%	877	883	930	967	1 006	1 065	1 267	1 348
Förändring avgifter %	*52%*	*51%*	*47%*	*44%*	*41%*	*38%*	*29%*	*24%*
Beräknad räntenivå -1%	478	485	534	573	615	676	887	998
Förändring avgifter %	*-17%*	*-17%*	*-16%*	*-15%*	*-14%*	*-13%*	*-10%*	*-8%*



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	578	567	597	615	633	667	731	697
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	578	565	591	606	621	651	696	657
Förändring avgifter %	*0%*	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-2%*	*-5%*	*-6%*
Beräknad inflationsnivå +2%	578	562	586	597	609	635	666	623
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-2%*	*-3%*	*-4%*	*-5%*	*-9%*	*-11%*
Beräknad inflationsnivå +3%	578	560	580	589	597	621	638	593
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-3%*	*-4%*	*-6%*	*-7%*	*-13%*	*-15%*
Beräknad inflationsnivå -1%	578	570	603	624	646	684	769	744
Förändring avgifter %	*0%*	*0%*	*1%*	*2%*	*2%*	*3%*	*5%*	*7%*
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	678	664	690	705	720	751	801	753
Förändring avgifter %	*17%*	*17%*	*16%*	*15%*	*14%*	*13%*	*10%*	*8%*
Beräknad räntenivå +2%	778	760	783	795	807	835	872	809
Förändring avgifter %	*35%*	*34%*	*31%*	*29%*	*27%*	*25%*	*19%*	*16%*
Beräknad räntenivå +3%	877	857	876	885	894	919	942	865
Förändring avgifter %	*52%*	*51%*	*47%*	*44%*	*41%*	*38%*	*29%*	*24%*
Beräknad räntenivå -1%	478	471	504	525	546	583	660	641
Förändring avgifter %	*-17%*	*-17%*	*-16%*	*-15%*	*-14%*	*-13%*	*-10%*	*-8%*

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	578 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	432 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	700 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	80 kr
Amortering/kvm BOA/år	50 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	80 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	30 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	100 kr
Lån/kvm upplåten BOA	9 986 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA	101 178 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	111 120 kr

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
A0901	1	35	2	2,70%	3 325 000	20 225	1 685
A0902	1	35	2	2,70%	3 250 000	20 225	1 685
A0903	1	35	2	2,70%	3 250 000	20 225	1 685
A0904	1	35	2	2,70%	3 250 000	20 225	1 685
A0905	1	35	2	2,70%	3 250 000	20 225	1 685
A0906	1	35	2	2,70%	3 200 000	20 225	1 685
A1001	2	35	2	2,70%	3 475 000	20 225	1 685
A1002	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
A1003	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
A1004	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
A1005	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
A1006	2	35	2	2,70%	3 325 000	20 225	1 685
A1101	3	35	2	2,70%	3 600 000	20 225	1 685
A1102	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
A1103	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
A1104	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
A1105	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
A1106	3	35	2	2,70%	3 475 000	20 225	1 685
A1201	4	35	2	2,70%	3 750 000	20 225	1 685
A1202	4	35	2	2,70%	3 675 000	20 225	1 685
A1203	4	35	2	2,70%	3 675 000	20 225	1 685
A1204	4	35	2	2,70%	3 675 000	20 225	1 685
A1205	4	35	2	2,70%	3 675 000	20 225	1 685
A1206	4	35	2	2,70%	3 600 000	20 225	1 685
A1301	5	35	2	2,70%	3 900 000	20 225	1 685
A1302	5	35	2	2,70%	3 825 000	20 225	1 685
A1303	5	35	2	2,70%	3 825 000	20 225	1 685
A1304	5	35	2	2,70%	3 825 000	20 225	1 685
A1305	5	35	2	2,70%	3 825 000	20 225	1 685
A1306	5	35	2	2,70%	3 750 000	20 225	1 685
B1001	1	35	2	2,70%	3 200 000	20 225	1 685
B1101	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
B1102	2	35	2	2,70%	3 400 000	20 225	1 685
B1201	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
B1202	3	35	2	2,70%	3 550 000	20 225	1 685
B1301	2	35	2	2,70%	3 825 000	20 225	1 685
B1302	2	35	2	2,70%	3 900 000	20 225	1 685
Summa		**1295**		**100,00%**	**131 025 000**	**748 331**	**62 361**

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486



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. Separat debitering efter förbrukning kommer att ske avseende hushållsel, denna beräknas till 100 kr/kvm/år vid 2,19 kr/kWh (dvs 45 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 60 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, utveckling av priser för el m.m.

4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning. Föreningen har dock budgeterat för kollektivt bostadsrättstillägg.

5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Åre 2022

Bostadsrättsföreningen View Studio

_____ _____

Björn Dählie Jan Lindahl

_____

Anders Pålsson

Assently: 228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Följande handlingar har undertecknats den 29 oktober 2022

Ekonomisk plan BRF View Studio.pdf
(5378231 byte)
SHA-512: a6f2585b1b9095a4cf78e7781c5431699e97c
559abe428abc579fe9efd3cba41c60db3edc8ebbf4389c
1ea40564c64bccd62dbc5f8ad5eb5ec95ce11c8407628

Underskrifter

2022-10-25 16:36:43 (CET)

Dæhlie, Bjørn Erlend

bjorn@daehlie.no 19066745905
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2022-10-26 09:30:13 (CET)

Jan Lindahl

jan.lindahl@kaiding.se 195011096939
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-29 11:56:12 (CET)

Paul Anders Theodor Pålsson

anders@fyrastra.se 197104238253
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk plan BRF View Studio

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
228779b791f4fdc40ac526ded7606fa5dfd6ede8d40d646f6ebe2ceb9166a6ac676d4fa0a31ff7d74106a9af273f08d1ab10f04d8b424eb92f87c59c04369486

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen View Studio,* organisationsnummer 769640-6219, digitalt daterad 2022-10-29 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.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Digital signering

Claes Mörk *Jur.kand.*	Anders Uby *Civ.ek.*

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:

Kostnadskalkyl 2021-12-08
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ansökan om gemensamhetsanläggningar
Ritningar, situationsplan
Bygglov 2021-11-02 och startbesked 2022-02-22
Entreprenadavtal Fastec Sverige AB 2021-12-09 samt avrop 2022-03-03
Protokoll föreningsstämma 2021-12-14
Köpekontrakt 2021-12-17
Köpebrev 2021-10-22, 2021-12-17
Skuldebrev 2021-10-22, 2021-12-17
Ansökan om lagfart 2021-12-17
Transportköp 2021-12-17
Avgifts- och insatsgaranti View Åre Holding 7 AB 2021-12-14
Garantiavtal räntor View Åre Holding 7 AB, 2022-10-13
Aktieöverlåtelseavtal 2021-12-15
Skalbolagsdeklaration 2021-12-15
Intyg om slutlig köpeskilling, 2022-10-14
Skuldebrev Stadshypotek 2022-10-12
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Jämtland 2022-10-03

Assently: e485483f4bc325b33ce2b205f76c263d890d531077d639806f3e67eff68a3b0f0c2b671a4838a0a943f697afd835539cc35c491a50d33d059a0ceab63f6927ed

Följande handlingar har undertecknats den 31 oktober 2022

Intyg ep BRF View Studio.pdf
(15689 byte)
SHA-512: 95cdd54cd8fe5bf3696c60312620844b1835a
ba0562dba40bc099c4f4eb9de2906c909ede7c6f062079
a4576173d1f665f2a9304c01e1ef3fb156848864a9516

Underskrifter

2022-10-30 21:57:53 (CET)

Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se 194312271317
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-31 09:03:02 (CET)

Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Intyg ep BRF View Studio

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
e485483f4bc325b33ce2b205f76c263d890d531077d639806f3e67eff68a3b0f0c2b671a4838a0a943f697afd835539cc35c491a50d33d059a0ceab63f6927ed

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.