

## EKONOMISK PLAN

FÖR

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKIERS LODGE

---

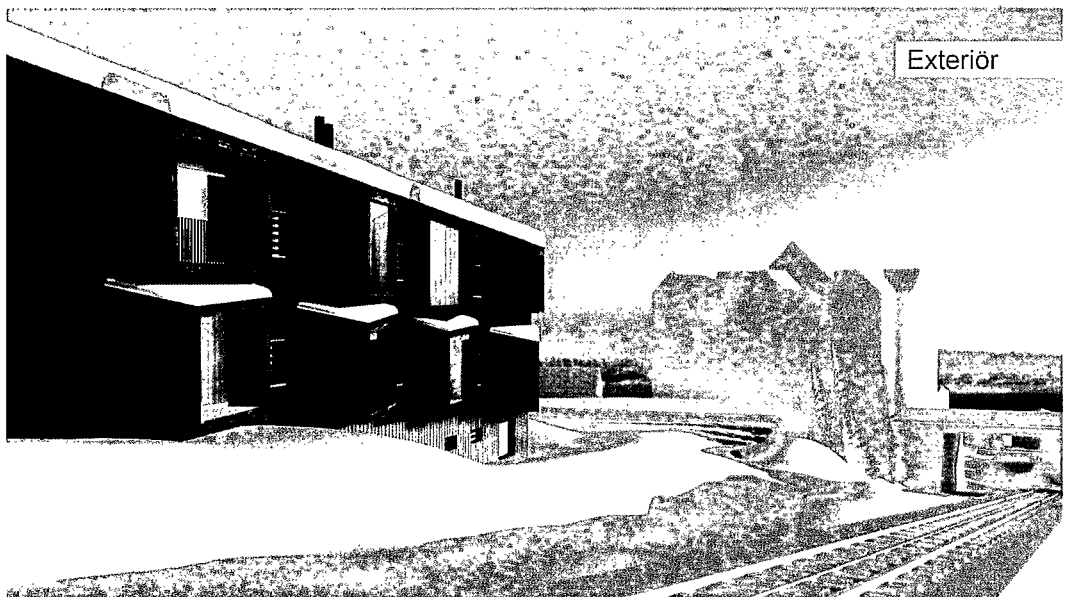
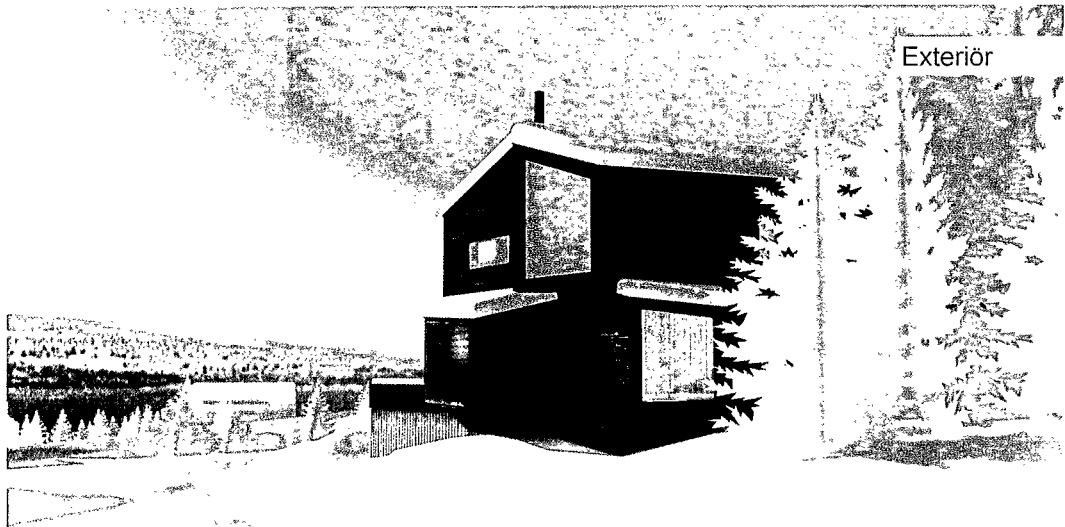
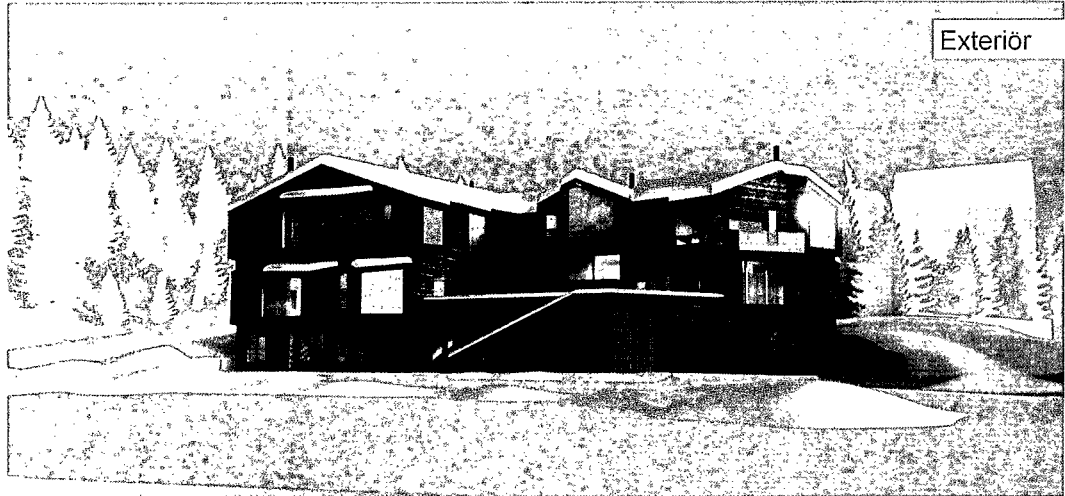
STOCKHOLM  
2017-09-10



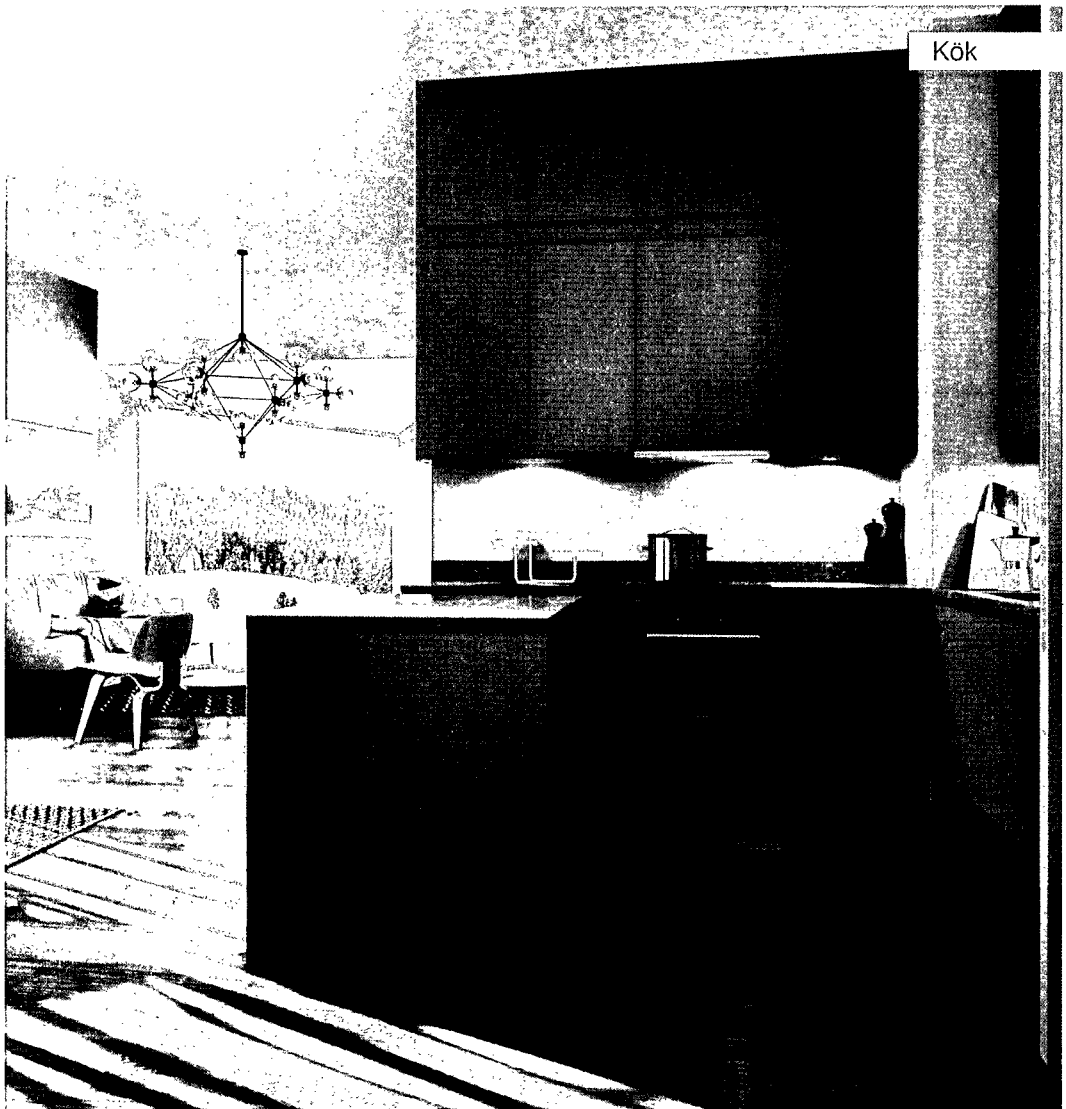
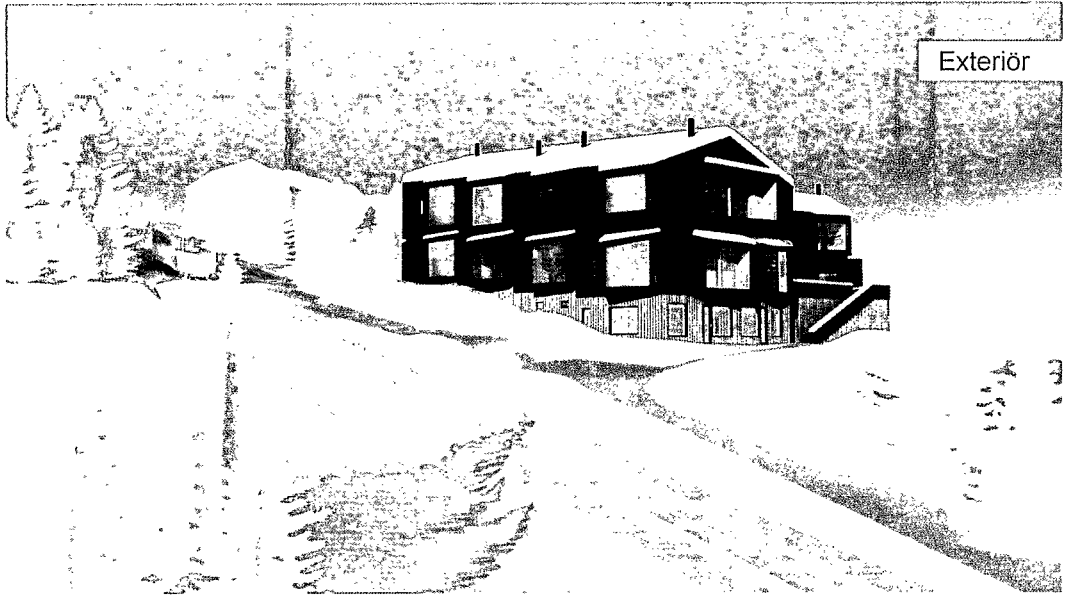
Registrerades av Bolagsverket 2017-09-18

*SS*  
*Kere*

2017091403645



2017091403646



*SK*  
Ker

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>	<b>4</b>
<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>5</b>
ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL .....	5
FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER .....	5
FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM .....	5
INFLYTTNING.....	5
TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT.....	5
<b>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....</b>	<b>6</b>
TOMT OCH LÄGE.....	6
KARTA .....	6
UTHYRNINGSBAR AREA .....	7
BYGGNADSBESKRIVNING .....	7
TEKNISK BESKRIVNING .....	7
BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING .....	8
TAXERINGSPERIOD OCH KOMMUNAL AVGIFT .....	11
MERVÄRDESSKATT.....	12
STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER.....	12
SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER.....	12
SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	12
PLANER OCH BESTÄMMELSER .....	12
<b>OBJEKTSINFORMATION.....</b>	<b>13</b>
<b>FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV .....</b>	<b>13</b>
<b>FÖRSÄKRINGSSKYDD .....</b>	<b>13</b>
<b>AVSKRIVNINGAR .....</b>	<b>13</b>
<b>KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA.....</b>	<b>13</b>
<b>EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSE .....</b>	<b>14</b>
<b>KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>15</b>
<b>LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>16</b>
<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>17</b>
<b>INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN .....</b>	<b>18</b>

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Skiers Lodge som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-17 med organisationsnummer 769629-6321 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

### FÖRÄRV AV FAST EGENDOM

Bostadsrättsföreningen Skiers Lodge har förvärvat fastigheten Åre Mörviken 2:87 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp har skett genom att föreningen förvärvat Fastigheten. Bostadsrättsföreningen har därefter ingått ett totalentreprenadavtal med Industrianläggningar i Norrland AB avseende uppförandet av ett nytt flerbostadshus.

På Fastigheten uppförs en bostadsbyggnad om 13 stycken bostadslägenheter med ett underbyggt garage om totalt 8 garageplatser. Utöver detta anläggs även 5 stycken parkeringsplatser på föreningens mark framför bostadsbyggnaden. De färdigställda bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Förhandsavtal avseende bostadsrättsupplåtelser har tecknats för samtliga bostadslägenheter i föreningens hus.

### INFLYTTNING

Inflyttning sker i samband med färdigställandet av byggnaden. Inflyttningen sker successivt och planeras att äga rum under november 2017.

### TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under november 2017 så snart entreprenaderna avslutats och godkänts samt en slutlig kostnad fastställts på en extra föreningsstämma.

2017091403649

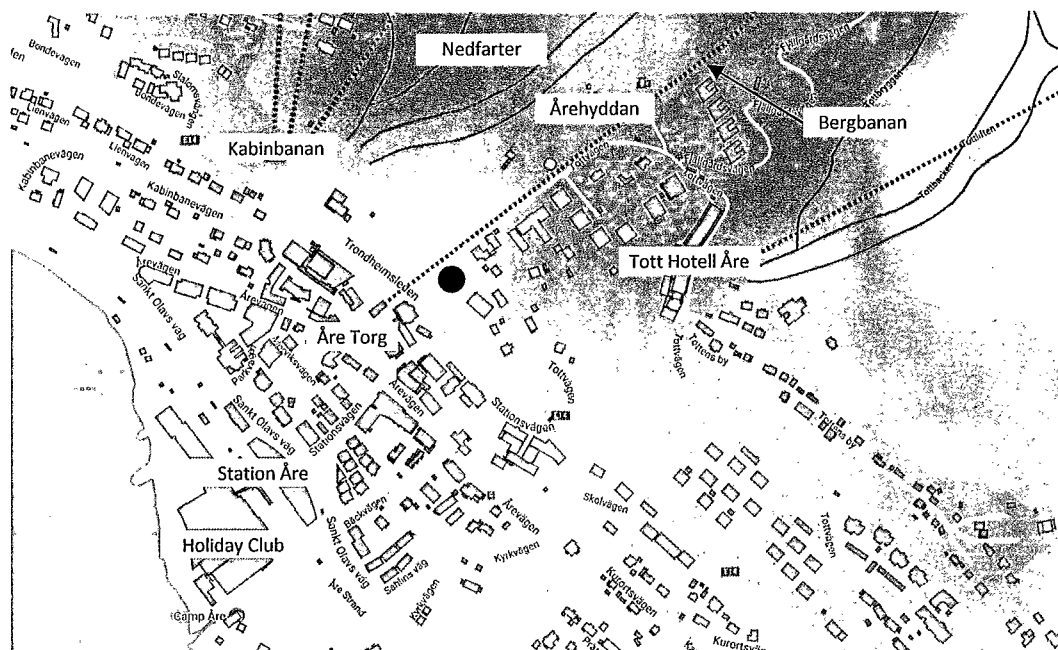
## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### TOMT OCH LÄGE

Fastigheten Åre Mörviken 2:87 är mycket centralt belägen i Åre by, intill Bergbanan, mellan Tott Hotell och Åre Torg. Fastigheten har adressen Trondheimsleden 44. Den närliggande bebyggelsen utgörs av såväl mindre flerbostadshus som parhus, villor och hotell. Läget är utmärkt med hela Åres serviceutbud inom behagligt promenadavstånd. Pisterna vid foten av VM 6:an och kabinbanan ligger likaså mycket nära.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal om cirka 1 251 kvadratmeter.

### KARTA



*Handwritten signature*

**UTHYRNINGSBAR AREA**

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 1 050 kvadratmeter boarea. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan de olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	1 050	100 %
Lokaler	0	0 %
Summa	1 050	100 %

**BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnaden består av två våningar ovan mark och ett souterrängplan. Souterrängplanet inrymmer bostäder, förråd, garage, miljörum för sopsortering, skid-/cykelrum och teknikinstallationer (undercentral för fjärrvärme, ventilation, elrum). Entréplanet (plan 1) innehåller byggnadsentréer, bostäder samt en gemensam uteplats. Plan 2 är en ren bostadsvåning.

**TEKNISK BESKRIVNING**

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Källarväggar:	Betong.
Bjälklag:	Betong och trä.
Ytterväggar:	Betong.
Yttertak:	Bandfalsad planplåt.
Hängrännor/stuprör:	Stålblåt.
Innertak:	Gips/träpanel/betong.
Fasad:	Limträpanel Gran, brunlaserad.
Balkonger:	Helglasade räcken utan ståndare och gavlar av limträpanel.
Uteplats/entréytor:	Jämtländsk skiffer. Räcken i gran/smide.
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädd träkarm med ytterbåge av aluminium. De större fönstren är elektriskt uppvärmda för att förhindra kallras.
Fönsterbleck:	Stålblåt, lackerad.
Sophantering:	Miljörum för sopsortering i souterräng/källarplan.
Uppvärmning:	Vattenburet radiatorsystem (fjärrvärme), FTX-system. Radiatorer av fabrikat Thermopanel.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft (FTX) med värmeåtervinning.

Brandsäkerhet:	Brandgasventilation i trapphus A och C med öppningsbar del i fönsterparti resp. fönster på plan 3. Brandskydds-tätningar kring installationer.
Trappor:	Utvändiga trappor i granit och betong. Invändiga trappor i betong med ledstänger i smide. Trappor i lägenheter av trä.
Installationer:	Fiber för bredband, TV och telefoni (stadsnät Jämtkraft). Fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp från kommunala nät.
Passersystem:	Kodlås-system typ RCO på allmänna dörrar och garageport.
Garage:	Elektrisk sidovikport som öppnas med kod eller passertag. Fri höjd 2,1 m.
Postfack:	Belägna i entré. Centrallås med låscylindersystem.
Cykelrum:	Cykelrum med ställ för cyklar i varmförzinkat stål.
Skidförråd:	Beläget i souterrängplan. Ett förråd per lägenhet. Låsbara plåtskåp i alla förråd.

#### BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING

##### HALL

Golv:	Naturfärgad kokosmatta, ljuddämpande.
Väggar:	Vitlaserad träpanel, vitmålad betong, gipsskivor.
Innertak:	Vitmålade gipsskivor.
Sockel:	Trä, lutad och vitoljad.
Trappa:	Lutad och vitoljad trätrappa, lika trägolv, med ledstång.
Kapphylla:	Inbyggd i nisch av vitlaserad furupanel med klädstång i mässing.
Garderob/städ:	Snickerier från Kvänum. Handtag i mässing.
Torkskåp:	Svensktillverkat torkskåp med sensorstyrning som stänger av skåpet när kläderna är torra.

##### VARDAGSRUM

Golv:	Massiva trägolv. Golven är lutade och vitoljade och lagda i fallande längder.
Väggar:	Vitmålade betong- och gipsväggar. Putsväggar, filtad rå putsyta.
Innertak:	Brandskyddsimpregnerad och vitlaserad träpanel.



Sockel:	Trä, lutad och vitljud.
Spis/kamin:	Samtliga lägenheter, förutom en, har murade kaminer med kaminsats med glasluckor. Jämtlandskalksten som skyddsunderlag.
<b>KÖK</b>	
Golv:	Trägolv samt keramiska plattor.
Sockel:	Trä, lutad och vitljud.
Väggar:	Vitlaserad träpanel, vitmålad betong, gipsskivor.
Innertak:	Brandskyddsimpregnerad och vitlaserad träpanel.
Belysning tak:	Infällda LED-spotlights monteras i tak vid köksinredning. LED-list med aluminiumprofil monteras under överskåp i kök.
Kökssnickerier:	Kvånum. Fabriksmålad i en kontrasterande mörkgrå kulör. Handtag i mässing.
Bänkskiva:	Kalksten med uppdragen bakkant.
Stänkskydd:	Glasskiva med målad baksida i samma kulör som köket i övrigt.
Vitvaror:	Induktionshäll. Integrerad kyl och frys. Integrerad ugn. Integrerad och energieffektiv diskmaskin med belysning. Inbyggd mikrovågsugn.
Diskho:	Diskho i mässing.
Blandare:	Bänkmonterad blandare i mässing, med diskmaskinsavstängning.
<b>BADRUM</b>	
Golv:	Golv i keramiska plattor. Mosaik i dusch. Mässingsfärgad sil i golvbrunn.
Vägg:	Vitt kakel.
Tak:	Målade gipsskivor.
Snickerier/Badrumsskåp:	Tvättställ med infälld spegel. Vattenlås och bottenventil i polerad mässing. Hylla av laserad furu med dold infästning.
WC-stol:	Vägghängd wc-stol. Spolknapp med enkelspolning och utrustad med Fresh WC.
Blandare:	Blandare i polerad mässing.

Dusch:	Duschanordning med både handdusch och fast duschmunstycke (takdusch) i polerad mässing.
Duschvägg:	Duschhörn med fast vägg upp till tak och dörr med opalfrostat glas.
Handdukstork:	Elektrisk handdukstork.
Badrumskrok/knopp:	Beslag i polerad mässing.
Toalettpappershållare:	Toalettpappershållare i mässing.
Golvvärme:	Elektrisk komfortvärme.
Vitvaror:	Tvättmaskin och torktumlare.

#### BASTU

Golv:	Granitkeramik. Belysning under sittlavarna.
Sockel:	Lika golv.
Väggar:	Liggande träpanel av asp, laserad med bastuskydd.
Innertak:	Träpanel.
Bastuaggregat:	Elektriskt bastuaggregat.
Bastulavar:	Bastulavar med bastuvax i kulör lika vägg.
Bastudörr:	Bastudörr i bronsfärgat glas.

#### SOVRUM

Golv:	Massiva trägolv. Golven är lutade och vitoljade och lagda i fallande längder.
Väggar:	Betong- och gipsväggar. Fondvägg i avvikande kulör (totalt fyra olika kulörer).
Innertak:	Målade gipsskivor.
Sockel:	Trä, lutad och vitoljad.
Övrigt:	Garderober fabriksmålade i samma färg som väggen. Handtag i mässing. Klädstång från Kvänum i läder.

#### LÄGENHETSFÖRRÅD

Golv:	Betong, stålglättad yta.
Sockel:	Betong.

Väggar/dörrar: Betong. Förrådväggar och dörrar brandskydds-impregnerade (obehandlad). Nätväggar mellan förråd.

Innertak: Betong.

Skåp: Låsbara plåtskåp.

#### SKID-/CYKELRUM

Golv: Betong, stålglättad yta.

Sockel: Betong, hålkäl.

Väggar: Betong, fibercementskivor.

Innertak: Betong.

Övrigt: Cykel-/skidställ.

#### ALLMÄNT, SAMTLIGA LÄGENHETER

Belysning: Belysning regleras via dimmer i bad/WC samt kök. Övriga utrymmen styrs via lokalt placerade strömställare.

Tröskel: Klarlackad ektröskel till WC/D. I övrigt dörrar utan tröskel. Tröskelplatta i ek vid materialövergångar på golv.

Fönsterbänk: Målade fönsterbänkar av trä.

Dörr till lägenhet: Säkerhetsdörrar. Lägenhetsdörrar förses med tittöga. Elektriska lås.

Dörr i lägenhet: Släta, solida, furufanerade dörrar. Behör och trycke i borstad mässing.

## TAXERINGSINFORMATION OCH KOMMUNAL AVGIFT

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2016 (AFT16).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	3 403	16 200	19 603
Lokal	0	500	500
Summa	3 403	16 700	20 103

Fastigheten bedöms åsättas typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten är taxerad som under uppförande. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2017. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2017 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 315 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 2017 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till fem tusen kronor.

## MERVÄRDESSKATT

Fastigheten kommer inte att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt.

## STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

## SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Fastigheten omfattas av två servitut: Ett avtalsservitut som belastar Fastigheten avseende vatten i Mörviksån och ett officialservitut som är till förmån för Fastigheten avseende rätt att använda område på fastigheten Mörviken 2:73 som parkeringsplats och för utfart.

## SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar.

## PLANER OCH BESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Detaljplan: "Åre Ski Lodge" Mörviken 2:73, 2:83 m fl.	2011-04-18 Laga kraft: 2001-05-16 Genomf. start: 2001-05-17 Genomf. slut: 2011-05-16	2321-P01/8

## OBJEKTSINFORMATION

Fastigheten kommer att omfatta 13 bostadslägenheter, 8 garageplatser samt 5 parkeringsplatser på föreningens mark. Föreningen arrenderar även fyra parkeringsplatser på kommunens mark framför huset.

## FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Fastigheten bedöms efter genomförd entreprenad sakna förutsägbara underhållsbehov under prognosperioden om 11 år, utöver normalt löpande underhåll.

Styrelsen har fastställt en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden motsvarande om 0,3 procent av Fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Föreningens stadgar ger ett utrymme för en avsättning om ned till 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde.

## FÖRSÄKRINGSSKYDD

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

## AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer vidta bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadens bokförda värde i den årsredovisning som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen. Det bokförda värdet för byggnaden bedöms uppgå till cirka 65,5 miljoner kronor vid tillträdet.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera).

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om cirka 655 000 kronor för år 1. Dessa redovisas särskilt i föreningens kalkyl som ett bokföringsmässigt underskott.

## KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg och parkering.

2017091403657

## EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSEN

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2016-2018	Bostad	Lokal
Byggnad	16,200,000	500,000
Mark	3,403,000	0
Summa	19,603,000	500,000

### FÖRVARVSKOSTNAD

Beräknad slutlig anskaffningskostnad <sup>1)</sup>	78,920,925
Disponibla medel (kassa)	110,000
Summa	79,030,925

75,163 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	5,200,000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	4,200,000
Pantbrev totalt (SEK)	9,400,000

### FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Kreditgivare	2,350,000	2.40	56,400	0	5 år
Kreditgivare	2,350,000	2.40	56,400	0	3 år
Kreditgivare	2,350,000	2.40	56,400	0	2 år
Kreditgivare	2,349,962	2.40	56,399	0	3-MÅN
Summa	9,399,962	2.40%	225,599	0	

Insatser vid fastighetsköpet	69,630,963
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	79,030,925

Insatser totalt	69,630,963
Bostadsrätter	69,630,963
Ej bostadsrätter	0

### EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	225,599	225,599	225,599	225,599	225,599	225,599	225,599
Avskrivning	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613
Fastighetsskatt och kommunal avgift	5,000	5,100	5,202	5,306	5,412	5,520	5,631
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	70,000	71,400	72,828	74,285	75,770	77,286	85,330
Vatten	21,000	21,420	21,848	22,285	22,731	23,186	25,599
El	32,000	32,640	33,293	33,959	34,638	35,331	39,008
Sophämtning	21,000	21,420	21,848	22,285	22,731	23,186	25,599
Kabelteve/IT	5,000	5,100	5,202	5,306	5,412	5,520	6,095
Ventilation	3,000	3,060	3,121	3,184	3,247	3,312	3,657
Försäkring	22,000	22,440	22,889	23,347	23,814	24,290	26,818
Löpande underhåll	20,000	20,400	20,808	21,224	21,649	22,082	24,380
Snöröjning	30,000	30,600	31,212	31,836	32,473	33,122	36,570
Städning av trappor m m	25,000	25,500	26,010	26,530	27,061	27,602	30,475
Fastighetsskötsel	25,000	25,500	26,010	26,530	27,061	27,602	30,475
Ekonomisk förvaltning	32,000	32,640	33,293	33,959	34,638	35,331	39,008
Revision	15,000	15,300	15,606	15,918	16,236	16,561	18,285
Driftsreserv	8,000	8,160	8,323	8,490	8,659	8,833	9,752
Avsättn. till yttre fond	60,309	61,515	62,745	64,000	65,280	66,586	73,516
Summa	1,275,521	1,283,408	1,291,451	1,299,656	1,308,025	1,316,561	1,361,409

Drift och underhåll kr /kvm	313 Bostäder	Do U tot kr	329,000
-----------------------------	--------------	-------------	---------

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	538,548	544,807	551,191	557,703	564,345	571,120	606,618
Hysesintäkter	81,360	82,987	84,647	86,340	88,067	89,828	99,177
Räntaintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	619,908	627,794	635,838	644,043	652,412	660,948	705,795

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Bokföringsmässigt underskott	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613	655,613

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	110,000	170,309	231,824	294,570	358,570	423,850	774,106

<sup>1)</sup> Inbegriper kostnaderna för förvärv av fastighet, stämpelskatt, rådgivning, pantbrev och bostadsproduktion

## KÄNSLIGHETSANALYS

### Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 2,40 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-2%	513	513	513	513	513	513	513
-1%	513	516	519	522	525	528	544
0%	513	519	525	531	537	544	578
+1%	513	522	531	541	550	560	615
+2%	513	525	537	550	564	577	656
+3%	513	528	543	560	577	595	700

### Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 2,40 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-2%	468	474	435	397	403	365	399
-1%	491	496	480	464	470	454	489
0%	513	519	525	531	537	544	578
+1%	535	541	570	598	605	633	668
+2%	558	564	614	665	672	723	757
+3%	580	586	659	733	739	812	847

Årsavgiften i ovanstående tabeller angiven som kr/kvm inkluderar kostnader för förbrukning avseende värme och vatten.

2017091403659

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Plan	Antal		Insatser		Årsavgift		Uppl.-		
			rum	Boarea	totalt	Andelstal	Årsavg. per månad	Hyra	avgifter		
Trondheimsleden 44	1001	1	2-3	56	2,941,500	5.341	28,763	2,397	0	0	
Trondheimsleden 44	1002	1	4-5	99	4,845,463	9.440	50,837	4,236	0	0	
Trondheimsleden 44	1101	2	3	78	5,671,500	7.484	40,307	3,359	0	0	
Trondheimsleden 44	1102	2	2	51	3,466,500	4.996	26,908	2,242	0	0	
Trondheimsleden 44	1103	2	3-5	66	4,149,000	6.312	33,994	2,833	0	0	
Trondheimsleden 44	1104	2	3	78	4,901,500	7.343	39,545	3,295	0	0	
Trondheimsleden 44	1105	2	3	69	4,569,000	6.579	35,431	2,953	0	0	
Trondheimsleden 44	1106	2	3-4	92	6,039,000	8.773	47,246	3,937	0	0	
Trondheimsleden 44	1201	3	4-6	131	9,714,000	12.492	67,276	5,606	0	0	
Trondheimsleden 44	1202	3	3-5	66	4,726,500	6.198	33,380	2,782	0	0	
Trondheimsleden 44	1203	3	3	82	5,636,500	7.877	42,419	3,535	0	0	
Trondheimsleden 44	1204	3	3	71	4,779,000	6.771	36,463	3,039	0	0	
Trondheimsleden 44	1205	3	4	111	8,191,500	10.394	55,978	4,665	0	0	
9 st parkeringsplatser samt 8 st garageplatser						0	0.000	0	0	81,360	0
<b>SUMMA/MEDEL</b>					<b>1,050</b>	<b>69,630,963</b>	<b>100.000</b>	<b>538,548</b>	<b>44,879</b>	<b>81,360</b>	<b>0</b>

Areafördelning	
Bostäder	1,050
Lokaler	0
<b>Totalt</b>	<b>1,050</b>

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	538,548
Lokaler	0
Parkering	81,360
<b>Totalt</b>	<b>619,908</b>



## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

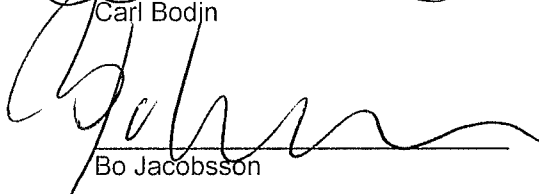
Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade entreprenadavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

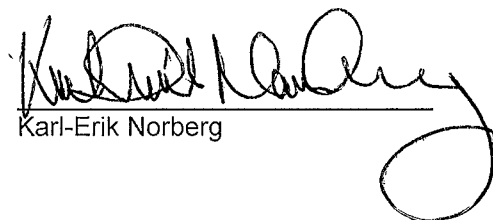
Efter genomförandet av nybyggnationen bedöms inte behov av tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligga.

Stockholm 2017-09-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKIERS LODGE

  
Carl Bodin

  
Bo Jacobsson

  
Karl-Erik Norberg

## INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Skiers Lodge, organisationsnummer 769629-6321, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

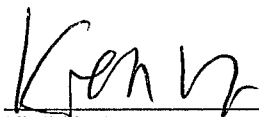
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har och följande handlingar granskats:

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag avseende Åre Mörviken 2:87 per 2017-08-29
4. Officialservitut daterat 1983-07-28
5. Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT16 (hyreshus)
6. Fastighetsöverlåtelseavtal avseende Åre Mörviken 2:87 per 2015-10-23
7. Köpbrev avseende Åre Mörviken 2:87 per 2016-02-10
8. Bygglövsritningar daterade 2015-03-25
9. Totalentreprenadkontrakt Skiers Lodge per 2015-12-07
10. Byggmötesprotokoll daterat 2017-08-30
11. Ritningshandlingar tillhörande förfrågningsunderlag från 2015-04-13
12. Bofaktablad från Murman Arkitekter daterade 2015-10-08
13. Bofaktablad från Murman Arkitekter daterat 2016-02-12
14. Projektbeskrivning från 2015-10-29
15. Typrumsbeskrivning (bygghandling) av INAB från 2016-06-23
16. Utvändig kulör- och materialbeskrivning (bygghandling) av INAB från 2016-06-23
17. Rambeskrivning av Murman Arkitekter från 2015-04-13
18. Lägenhetsförteckning med priser från Åre Skilodge AB (odaterad)
19. Offert från Handelsbanken per 2017-07-11
20. Mail från Handelsbanken om amortering daterat 2017-09-04
21. Budget för drift- och underhållskostnader från Åre Skilodge AB (odaterad)

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2017-09-11



Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå



Sören Birkeland  
Advokat, Advokatfirman Carler

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