

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IDRE MOUNTAIN LODGE EAST 2

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |    |
|---|----|
| A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....  | 5  |
| B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....  | 5  |
| C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA.....                             | 7  |
| D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET .....                                  | 7  |
| E. FINANSIERINGSPLAN.....   | 7  |
| F. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA<br>BYGGNADSARBETEN ..... | 7  |
| G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....                             | 8  |
| H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER .....                             | 8  |
| I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING .....   | 9  |
| J. NYCKELTAL .....  | 9  |
| K. EKONOMISK PROGNOSS ÅR 1-16.....  | 10 |
| L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16.....   | 11 |
| M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....  | 13 |

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge East 2, org.nr 769640-9189, ("Föreningen"), med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2022-02-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus och för Föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheterna Älvdalen Idre 5:157, Älvdalen Idre 5:158, Älvdalen Idre 5:259, Älvdalen Idre 5:159, Älvdalen Idre 5:152, Älvdalen Idre 5:258, Älvdalen Idre 5:153, Älvdalen Idre 5:154, Älvdalen Idre 5:260 och Älvdalen Idre 5:155 har förvärvats av Föreningen genom förvärv av ett aktiebolag (Forma 8211 AB unä IML East Prop AB, org.nr 559442-3708, "Bolaget"). Fastigheterna överfördes efter förvärvet av Bolaget till Föreningen genom s.k. underprisöverlåtelser för köpeskillingar motsvarande respektive fastighets skattemässiga värde. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttagsbeskattning för Föreningen. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), rättsfallet RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Föreningen är per dagens datum lagfaren ägare till Fastigheterna. Bolaget har avyttrats för snabbavveckling och därefter upplösts.

Föreningen uppför inom Fastigheterna 10 huskroppar omfattande 20 bostadslägenheter med tillhörande parkeringsplatser. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Huvudgatan Entreprenad AB, org nummer: 559098-9595 i enlighet med entreprenadavtal med Föreningen. Bygglov har beviljats av Älvdalens kommun och har vunnit laga kraft. Beslut om startbesked har fattats i perioden mellan den 3 augusti och 27 september 2022. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

### FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har Föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett. Anskaffningskostnaden är beräknad.

### AVSKRIVNINGAR

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 2% av byggnadernas värde, på byggnadernas värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

### UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under Q4 2023.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheter:                   Älvdalen Idre 5:157  
                                  Älvdalen Idre 5:158  
                                  Älvdalen Idre 5:259  
                                  Älvdalen Idre 5:159  
                                  Älvdalen Idre 5:152  
                                  Älvdalen Idre 5:258  
                                  Älvdalen Idre 5:153  
                                  Älvdalen Idre 5:154  
                                  Älvdalen Idre 5:260  
                                  Älvdalen Idre 5:155

Upplåtelseform:               Äganderätt

Adress: Bergsbyvägen 61  
Bergsbyvägen 63  
Bergsbyvägen 65  
Bergsbyvägen 67  
Bergsbyvägen 48  
Bergsbyvägen 50  
Bergsbyvägen 52  
Bergsbyvägen 54  
Bergsbyvägen 56  
Bergsbyvägen 58

Kommun: Älvdalens kommun

Fastigheternas markareal: 10 753 totalt kvm  
Yta bostäder: BOA 2 760 kvm, BIA 40 kvm  
Antal huskroppar: 10 stycken  
Antal lägenheter: 20 stycken  
Lokaler: Inga lokallägenheter  
Antal parkeringsplatser: 2 st per lägenhet  
Förråd: Till varje bostadsrätt hör ett kallförråd.

Gemensamhetsanläggning: Älvdalen Idre GA:22 vilket avser vägförening

Servitut och nyttjanderätter: Inga

Detaljplan: Samtliga fastigheter omfattas av detaljplan för Idre Golfbana Akt 2039-P402

#### **KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnader: 10 parhus med vardera 2 bostadslägenheter  
Antal våningar: Två våningar  
Grundläggning: Betong  
Stomme: Trä  
Yttertak: Plåt  
Fasad: Trä  
Fönster: 3-glas  
Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på våning 1. El-radiatorer på sovrum våning 2, komfortvärme badrum våning 2.  
Ventilation: Mekanisk frånluft.  
El-abonnemang: Föreningen har ingen gemensam el, varje lägenhet har eget el-abonnemang.  
VA-abonnemang: Föreningen har ingen gemensam VA, varje lägenhet har eget VA-abonnemang.  
Tv, tele och bredband: Fastigheterna är anslutna till fibernät, varje lägenhet har eget abonnemang.

#### **KORTFATTAD LÄGENHETSBEKRIVNING**

Hall/entré: Skiffergolv, träpanel väggar, träpanel tak.  
Vardagsrum: Härdat trägolv ek, träpanel väggar, träpanel tak.  
Kök: Härdat trägolv ek, träpanel väggar, träpanel tak.  
Badrum/WC: Skiffergolv, träpanel och sten väggar, träpanel tak.  
Övriga rum: Härdat trägolv ek, träpanel väggar, träpanel tak.

#### **UNDERHÅLLSBEHOV**

Byggnaderna uppförs under år 2022 till 2023. Mot bakgrund av detta bedöms inte något fastställbart underhållsbehov föreligga utöver sedvanligt löpande underhåll under prognostiden.

#### **FÖRSÄKRING**

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade genom fastighetsförsäkring efter att byggnaderna står färdiga. Fram till dess respektive byggnad är färdig står Huvudgatan Entreprenad AB för försäkringen.

### C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA

Taxeringsvärdet för fastigheterna har ännu inte fastställts men beräknas bli:

|              | Totalt            |
|--------------|-------------------|
| Mark         | 3 050 000         |
| Byggnad      | <u>29 780 000</u> |
| <b>Summa</b> | <b>32 830 000</b> |

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde Fastigheterna är belägna inom. Särskild fastighetstaxering kommer att ske efter färdigställd byggnation. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen kan därför förekomma.

### D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden är beräknad.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Beräknad anskaffningskostnad</b>             | <b>99 970 000</b>  |
| Disponibla medel                                | <u>150 000</u>     |
| <b>Summa total beräknad anskaffningskostnad</b> | <b>100 120 000</b> |

### E. FINANSIERINGSPLAN

| Belåning                         | Lånebelopp         | Ränta % | Ränta kr         | Amort. kr |
|----------------------------------|--------------------|---------|------------------|-----------|
| Lån kalkylränta (5 års bindning) | <u>26 220 000</u>  | 5,33    | <u>1 397 526</u> | <u>0</u>  |
| <b>Summa</b>                     | <b>26 220 000</b>  |         | <b>1 397 526</b> | <b>0</b>  |
| <br>                             |                    |         |                  |           |
| Insatser                         | <u>73 900 000</u>  |         |                  |           |
| <b>Summa lån och insatser</b>    | <b>100 120 000</b> |         |                  |           |

**Notering:** Säkerhet för lånen kommer att utgöras av inteckningar i Föreningens fastigheter. Räntan beräknas till 5,33% de första fem åren och därefter till 4,50%. Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån under de första fem åren. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta bör användas till amortering av lånen för att säkerställa Föreningens ekonomi på sikt.

### F. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 100 120 000 kr i en garantiutfästelse från Idre Mountain Lodges AB org.nr 559296-3069. Idre Mountain Lodges AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Kapital</b>   |           |
| Räntor   | 1 397 526 |
| Amortering   | 0         |
| <b>Skatter</b>   |           |
| Fastighetsavgift*  | 0         |
| Fastighetsskatt  | 0         |
| <b>Drift och underhåll**</b>                                 |           |
| Värme, lägenheterna har frånluftvärmepump - egen el          | 0         |
| Vatten och avlopp, lägenheterna har eget abonnemang med lev. | 0         |
| El, lägenheterna har eget el-abonnemang                      | 0         |
| Fastighetsförsäkring   | 45 000    |
| Sophantering, lägenheterna har eget avtal med leverantör     | 0         |
| Löpande underhåll  | 27 000    |
| Fastighetsskötsel  | 12 000    |
| Ekonomisk förvaltning  | 24 000    |
| Tv, bredband, lägenheterna har eget abonnemang               | 0         |
| Samfällighet väg   | 9 000     |
| Arvode revisor   | 12 000    |
| Arvode styrelse  | 3 000     |
| Summa årliga kostnader                                       | 1 529 526 |
| <b>Fondavsättning</b>  |           |
| Avsättning till yttre fond                                   | 110 400   |
| Summa årskostnader o avsättn. yttre fond                     | 1 639 926 |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Driftkostnader (värme t o m arvodet) | 132 000 |
| Drift kr / kvm lägenhetsyta          | 48      |

\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda efter 2012 har befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

\*\* Den ekonomiska planen förutsätter att medlemmarna ombesörjer det mesta av fastighetsskötseln.

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Årsavgift andelstal | 1 639 926 |
| Summa               | 1 639 926 |

### Tillkommande kostnader per lägenhet

Tillkommande kostnader utöver årsavgift till Föreningen, dvs. nödvändiga kostnader som inte debiteras av Föreningen, såsom el-abonnemang respektive VA-abonnemang där eget avtal tecknas av respektive lägenhetsinnehavare, har inte tagits upp i punkterna F och G.

| Per lägenhet            | ÅR               | MND             | KVM           |
|-------------------------|------------------|-----------------|---------------|
| Hushållsel och el värme | 18 000 kr        | 1 500 kr        | 130 kr        |
| Tv och bredband         | 2 400 kr         | 200 kr          | 17 kr         |
| Vatten och avlopp       | 8 502 kr         | 708 kr          | 62 kr         |
| Sophämtning             | 2 160 kr         | 180 kr          | 16 kr         |
| <b>Totalt</b>           | <b>31 062 kr</b> | <b>2 588 kr</b> | <b>225 kr</b> |

Beräkningarna är baserade på kvm BOA. Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.

## I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

**Fördelningsnorm:** Insatserna har fördelats i förhållande till lägenheternas bedömda marknadsvärden. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt Föreningens stadgar. Lägenheternas ytor är uppmätta på ritning.

| Lgh nr | Adress           | Ettapp | Rum & Kök | Area m <sup>2</sup> | Biarea m <sup>2</sup> | Andelstal % | Insats kr  | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån | Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år |
|--------|------------------|--------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------|------------|--------------|------------------|---------------------------------|
| LGH 17 | Bergsbyvägen 61b | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 18 | Bergsbyvägen 61a | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 19 | Bergsbyvägen 63b | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 20 | Bergsbyvägen 63a | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 21 | Bergsbyvägen 65b | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 22 | Bergsbyvägen 65a | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 23 | Bergsbyvägen 67b | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 24 | Bergsbyvägen 67a | 2      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 25 | Bergsbyvägen 48b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 26 | Bergsbyvägen 48a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 27 | Bergsbyvägen 50b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 28 | Bergsbyvägen 50a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 29 | Bergsbyvägen 52b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 30 | Bergsbyvägen 52a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 31 | Bergsbyvägen 54b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 32 | Bergsbyvägen 54a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 33 | Bergsbyvägen 56b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 34 | Bergsbyvägen 56a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 35 | Bergsbyvägen 58b | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| LGH 36 | Bergsbyvägen 58a | 3      | 6         | 138,0               | 2                     | 5,0000%     | 3 695 000  | 81 996       | 6 833            | 594                             |
| 20     |                  |        | 120       | 2760,0              | 40                    | 100,00%     | 73 900 000 | 1 639 926    | 136 661          |                                 |

## J. NYCKELTAL

|  |           |
|--|-----------|
| Insats snitt per m <sup>2</sup> BOA              | 26 775 kr |
| Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA      | 48 kr     |
| Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA     | 594 kr    |
| Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA       | 36 221 kr |
| Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA              | 9 500 kr  |
| Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA | 40 kr     |
| Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA             | 556 kr    |
| Kassaflöde per m <sup>2</sup>                    | 40 kr     |

## K. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-16

| ÅR  | 1           | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          | 16          |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Kapitalkostnader (kr)</b>                    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Räntor  | 1 397 526   | 1 397 526   | 1 397 526   | 1 397 526   | 1 397 526   | 1 168 101   | 1 156 289   | 1 144 465   | 1 132 627   | 1 120 777   | 1 108 914   | 1 049 406   |
| Avskrivningar                                   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   |
| <b>Driftkostnader (kr)</b>                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Driftkostnader                                  | 132 000     | 134 640     | 137 333     | 140 079     | 142 881     | 145 739     | 148 653     | 151 627     | 154 659     | 157 752     | 160 907     | 177 655     |
| <b>Övriga kostnader</b>                         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Fastighetskatt/kommunal avgift                  | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | 238 865     |
| <b>Amorteringar/Avsättningar</b>                |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Avsättning underhåll                            | 110 400     | 112 608     | 114 860     | 117 157     | 119 501     | 121 891     | 124 328     | 126 815     | 129 351     | 131 938     | 134 577     | 148 584     |
| Amortering                                      | -           | -           | -           | -           | -           | 262 200     | 262 484     | 262 768     | 263 052     | 263 337     | 263 622     | 265 052     |
| <b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 1 639 926   | 1 644 774   | 1 649 719   | 1 654 763   | 1 659 908   | 1 697 930   | 1 691 755   | 1 685 674   | 1 679 690   | 1 673 805   | 1 668 021   | 1 879 562   |
| <b>Årsavgift kr/kvm/år</b>                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|   | 594         | 596         | 598         | 600         | 601         | 615         | 613         | 611         | 609         | 606         | 604         | 681         |
| <b>Underskott</b>                               | - 1 423 567 | - 1 421 359 | - 1 419 107 | - 1 416 810 | - 1 414 466 | - 1 149 876 | - 1 147 155 | - 1 144 384 | - 1 141 563 | - 1 138 692 | - 1 135 768 | - 1 120 331 |
| <b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>            |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Årsavgifter medlemmar                           | 1 639 926   | 1 644 774   | 1 649 719   | 1 654 763   | 1 659 908   | 1 697 930   | 1 691 755   | 1 685 674   | 1 679 690   | 1 673 805   | 1 668 021   | 1 879 562   |
| <b>Kassaflöde</b>                               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Intäkter  | 1 639 926   | 1 644 774   | 1 649 719   | 1 654 763   | 1 659 908   | 1 697 930   | 1 691 755   | 1 685 674   | 1 679 690   | 1 673 805   | 1 668 021   | 1 879 562   |
| Kostnader                                       | - 3 063 493 | - 3 066 133 | - 3 068 826 | - 3 071 572 | - 3 074 374 | - 2 847 807 | - 2 838 910 | - 2 830 058 | - 2 821 253 | - 2 812 496 | - 2 803 788 | - 2 999 893 |
| Återinförda avskrivningar                       | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   | 1 533 967   |
| Kassaflöde för löpande drift                    | 110 400     | 112 608     | 114 860     | 117 157     | 119 501     | 384 091     | 386 812     | 389 583     | 392 404     | 395 275     | 398 199     | 413 636     |
| Amorteringar                                    | -           | -           | -           | -           | -           | - 262 200   | - 262 484   | - 262 768   | - 263 052   | - 263 337   | - 263 622   | - 265 052   |
| Summa kassaflöde                                | 110 400     | 112 608     | 114 860     | 117 157     | 119 501     | 121 891     | 124 328     | 126 815     | 129 351     | 131 938     | 134 577     | 148 584     |
| Akkumulerat kassaflöde                          | 110 400     | 223 008     | 337 868     | 455 026     | 574 526     | 696 417     | 820 745     | 947 560     | 1 076 911   | 1 208 849   | 1 343 426   | 2 057 777   |
| <b>Prognosförsäkringar</b>                      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Räntebärande                                    | 5,33%       | 5,33%       | 5,33%       | 5,33%       | 5,33%       | 4,50%       | 4,50%       | 4,50%       | 4,50%       | 4,50%       | 4,50%       | 4,50%       |
| Inflationsantagande                             | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%        |
| Hyreshöjning                                    | 32 830 000  | 33 486 600  | 34 156 332  | 34 839 459  | 35 536 248  | 36 246 973  | 36 971 912  | 37 711 350  | 38 465 577  | 39 234 889  | 40 019 587  | 44 184 858  |
| Skatt   | 26 220 000  | 26 220 000  | 26 220 000  | 26 220 000  | 26 220 000  | 25 957 800  | 25 695 316  | 25 432 548  | 25 169 496  | 24 906 158  | 24 642 536  | 23 320 137  |

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 533 967 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.



## L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Avgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer.

| ÅR   | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 16  |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå<br>årsavgift enligt | 594 | 596 | 598 | 600 | 601 | 615 | 613 | 611 | 609 | 606 | 604 | 681 |
| ovanstående prognos kr/kvm/år                                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <b>Årsavgifter om:</b>   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Dagens inflationsnivå och                                      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Dagens räntenivå +1%  | 594 | 691 | 693 | 695 | 696 | 709 | 706 | 703 | 700 | 696 | 693 | 765 |
| 2. Dagens räntenivå +2%  | 594 | 786 | 788 | 790 | 791 | 803 | 799 | 795 | 791 | 787 | 783 | 849 |
| 1. Dagens räntenivå - 1%                                       | 594 | 501 | 503 | 505 | 506 | 521 | 520 | 519 | 517 | 516 | 515 | 597 |
| 2. Dagens räntenivå - 2%                                       | 594 | 406 | 408 | 410 | 411 | 427 | 427 | 426 | 426 | 426 | 425 | 537 |
| Dagens räntenivå och   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%                                   | 594 | 597 | 600 | 602 | 605 | 620 | 619 | 618 | 617 | 616 | 615 | 712 |
| 2. Dagens inflationsnivå +2%                                   | 594 | 598 | 601 | 605 | 609 | 625 | 625 | 625 | 626 | 626 | 627 | 740 |
| 3. Dagens inflationsnivå +3%                                   | 594 | 599 | 603 | 608 | 613 | 630 | 632 | 633 | 635 | 637 | 640 | 658 |
| 1. Dagens inflationsnivå -1%                                   | 594 | 595 | 596 | 597 | 598 | 611 | 607 | 604 | 601 | 597 | 594 | 577 |
| 2. Dagens inflationsnivå -2%                                   | 594 | 594 | 594 | 594 | 594 | 606 | 602 | 598 | 593 | 589 | 585 | 563 |

## NOT

Avgift per kvm är beräknad BOA.

Hänsyn har tagits till amortering vid beräkningen av räntekänsligheten. Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden.

Utfallet av årsavgifterna är bl.a. beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att Föreningen ska vara i samma likvida situation oaktat förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen. Förändringar i räntekostnader och poster som beror på inflationen slår därmed direkt på årsavgiften.

## M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavare ska erlagga insats enligt föregående sammanställning. För bostadsrätt i Föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att Föreningens ekonomi ska vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt Föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenadbesiktningar, utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska Föreningens tillgångar skiftas på sätt som Föreningens stadgar föreskriver. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar.

Denna ekonomiska plan signeras digitalt.

Brf Idre Mountain Lodge East 2

Johan Sundström

Martin Isberg

Karl Otkull

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**VÅ Slutversion - Brf 2. Ekonomisk Plan**

Unikt dokument-id:

4ea286ba-b3b1-4f39-bca6-4d4f6e936cf1

Dokumentets fingeravtryck:

fdf79f0675b9060bfee77a88bec737c25d837ddc59652d2e5f99cd59d82fb3dcb05f51f36b60c10a17a85  
d41efc1cc24992bba0cb19b44a8ef367d519256f4a4

## Undertecknare

|  |  |
|--|--|
|  <p><b>Martin</b><br/>E-post: martin@huvudgatan.se<br/>Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0<br/>(desktop)<br/>IP nummer: 193.12.109.1</p>          | <p>Signerad med BankID: MARTIN ISBERG<br/>(198406143993)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-08-21 14:19:53 UTC</p>                |
|  <p><b>Johan Sundström</b><br/>E-post: johan@huvudgatan.se<br/>Enhet: Chrome 115.0.0.0 on Unknown Windows 10.0<br/>(desktop)<br/>IP nummer: 193.12.109.1</p> | <p>Signerad med BankID: Lars Johan<br/>Georg Sundström (197709040070)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-08-22 14:53:52 UTC</p>  |
|  <p><b>Kalle</b><br/>E-post: kalle@tidningskungen.se<br/>Enhet: Chrome 116.0.5845.103 on iPhone iOS 16.6<br/>(smartphone)<br/>IP nummer: 83.191.124.245</p> | <p>Signerad med BankID: Björn Karl Peter<br/>Ötkull (197809190536)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-08-22 15:32:24 UTC</p>    |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-08-22 15:32:24 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 7a7b1533ce419aebd05e1884af2b38816c93284eda7bebaa20bdfabb81470e8ce8b77609f67b3a85d7e917a65396637dcd9f21e3288326f74ba29d259541fad9

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge East 2 med organisationsnummer 769640-9189. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Idre Mountain Lodge East 2, daterad 2023-08-22.
- Stadgar för Brf Idre Mountain Lodge East 2, registrerade hos Bolagsverket 2022-03-30.
- Registreringsbevis för Brf Idre Mountain Lodge East 2, daterat 2023-07-31.
- FDS-utdrag för Älvdalen Idre 5:152-155, 5:157-159 & 5:258-260, daterade 2023-02-20.
- Bygglov, olika dateringar.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-08-08.
- Köpebrev fastigheter, daterat 2023-08-08.
- Transportköpsavtal, daterat 2023-08-08.
- Ansökan om lagfart, daterad 2023-08-08.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Offert finansiering, daterad 2023-08-08.
- Entreprenadavtal, daterat 2023-05-17.
- Avtal gällande överlåtelse av entreprenadavtal, odaterade.
- Teknisk beskrivning, odaterad.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2023-08-21.
- Situationsplan, odaterad.
- Ritningar, olika dateringar.
- Anmälan namnändring Bolagsverket, daterad 2023-08-08.
- Mäklarstatistik för Älvdalen kommun, daterad 2023-08-10.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**VÅ Slutversion - Brf 2. Ekonomisk Plan**

Unikt dokument-id:

**e531747c-ce81-44f9-9f8c-131789a70660**

Dokumentets fingeravtryck:

7a7b1533ce419aebd05e1884af2b38816c93284eda7bebaa20bdfabb81470e6ce8b77609f67b3a85d7e917a65396637dcd9f21e3288326f74ba29d259541fad9

## Undertecknare

|   |  |
|---|--|
|  <p><b>Fredrik Wirf</b><br/>E-post: fredrik.wirf@afry.com<br/>Enhet: Chrome 115.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br/>IP nummer: 146.119.129.132</p>   |  <p>Signerad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-08-23 13:30:59 UTC</p>     |
|  <p><b>Daniel Karlsson</b><br/>E-post: daniel.karlsson@hsb.se<br/>Enhet: Chrome 115.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br/>IP nummer: 51.124.61.85</p> |  <p>Signerad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)<br/>Betrodd tidsstämpel:<br/>2023-08-23 13:34:52 UTC</p> |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-08-23 13:34:52 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.