Registrerades av Bolagsverket
2022-04-12 08:48
R180580/22

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IDRE MOUNTAIN LODGE WEST

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA 2
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA 3
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET 4
E. FINANSIERINGSPLAN 4
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER 4
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER 5
H. NYCKELTAL OCH TILLKOMMANDE KOSTNADER 5
I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING 6
J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS 7
K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16 9
L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16 10
M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West, org.nr 769639-7038, (”**Föreningen**”), med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-17. 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.

ÄNDRING AV STADGAR

Föreningen har hållit en föreningsstämma för beslut om antagande av nya stadgar. Ändringarna har anmälts till Bolagsverket för registrering. I de nya stadgarna framgår bl.a. att Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, utan tidigare angiven begränsning avseende fritidsändamål.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheterna Älvdalen Idre 5:132, Älvdalen Idre 5:133, Älvdalen Idre 5:201, Älvdalen Idre 5:202, Älvdalen Idre 5:203, Älvdalen Idre 5:204, Älvdalen Idre 5:205, Älvdalen Idre 5:206, Älvdalen Idre 5:207, Älvdalen Idre 5:208, Älvdalen Idre 5:209, Älvdalen Idre 5:210, Älvdalen Idre 5:211, Älvdalen Idre 5:212 och Älvdalen Idre 5:246 (”**Fastigheterna**”) har förvärvats av Föreningen genom förvärv av ett aktiebolag (Idre Mountain Lodge Väst AB, org.nr 559307-3934, ”**Bolaget**”). Bolaget var vid tidpunkten för förvärvet ägare till Fastigheterna. Fastigheterna överfördes efter förvärvet av Bolaget till Föreningen genom ett s.k. transportköp för köpeskillingar motsvarande respektive fastighets skattemässiga värde. Underprisöverlåtelsen 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 kommer att likvideras. Fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp beräknas till 120 469 450 kronor.

Föreningen uppför inom Fastigheterna 15 huskroppar omfattande 30 bostadslägenheter med tillhörande parkeringsplatser. Byggnadsprojektet avses 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 fattades den 2021-06-29. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten Älvdalen Idre 5:210 har skyddad växtlighet (mosippa) upptäckts. Föreningen har den 22 november 2021 erhållit tillstånd att omplantera berörd växtlighet till annan plats, vilket kommer att genomföras under mars 2022.

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.

AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer att bokföringsmässigt göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaderna i enlighet med god redovisningssed, där en linjär avskrivning tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med föreningens revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 50 år är förenlig med god redovisningssed. I årsavgiften ingår inte avskrivning på föreningens hus, vilket medför att föreningen

prognostiseras att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll av föreningens hus säkerställs istället i form av i) amortering på föreningens lån och ii) avsättning till underhållsfond, s k yttre fond enligt 29 § i Föreningens stadgar.

Avskrivningsunderlaget är 110 121 124 kronor (91,41 % av 120 469 450 kronor). Avskrivningsunderlaget har beräknats efter taxeringsvärdets byggnadsvärde i förhållande till totalt taxeringsvärde multiplicerat med total skattemässig anskaffningskostnad. Avskrivningstiden är 50 år. Den årliga bokföringsmässiga avskrivningen är därmed 2 202 422 (2 % av 110 121 124 kronor). Eftersom avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften uppkommer årligt bokföringsmässigt underskott i Föreningens bokföring. Se prognosen för årsavgiften under K i denna ekonomiska plan.

UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING
Inflyttning beräknas ske från april 2022 till oktober 2022.

Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till fyra månader innan inflyttning.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheter:	Älvdalen Idre 5:132 Älvdalen Idre 5:133 Älvdalen Idre 5:201 Älvdalen Idre 5:202 Älvdalen Idre 5:203 Älvdalen Idre 5:204 Älvdalen Idre 5:205 Älvdalen Idre 5:206 Älvdalen Idre 5:207 Älvdalen Idre 5:208 Älvdalen Idre 5:209 Älvdalen Idre 5:210 Älvdalen Idre 5:211 Älvdalen Idre 5:212 Älvdalen Idre 5:246
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Bergsbyvägen 2, Bergsbyvägen 4, Bergsbyvägen 6, Bergsbyvägen 7, Bergsbyvägen 11, Bergsbyvägen 13, Bergsbyvägen 15, Bergsbyvägen 17, Bergsbyvägen 19, Bergsbyvägen 21, Gunnervägen 3, Gunnervägen 5, Gunnervägen 10, Gunnervägen 12, Gunnervägen 14
Kommun:	Älvdalens kommun
Fastigheternas markareal	totalt 18 402 kvm
Yta bostäder:	BOA 4 140 kvm, BIA 60 kvm
Antal huskroppar	15 stycken
Antal lägenheter	30 stycken
Lokaler	inga lokallägenheter
Antal parkeringsplatser	2 st per lägenhet
Gemensamhetsanläggning:	Älvdalen Idre GA:22 vilket avser vägförening
Servitut och nyttjanderätter:	Inga
Detaljplan:	Samtliga fastigheter omfattas av detaljplan för Idre Golfbana Akt 2039-P2018/8

FÖRRÅD
Till varje bostadsrätt hör ett kallförråd.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnader	15 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 LÄGENHETSBESKRIVNING

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

UNDERHÅLLSBEHOV
Byggnaderna uppförs under år 2021 till 2022. 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. Bostadsrättshavarna förutsätts teckna bostadsrättstillägg till sina respektive försäkringar.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA
Taxeringsvärdet för fastigheterna har ännu inte fastställts men beräknas bli:

	Totalt
Mark	4 575 000
Byggnad	48 660 000
Summa	**53 235 000**

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

Anskaffningskostnad för Föreningens hus, Idre Mountain Lodge Väst AB	154 734 000
Disponibla medel	150 000
Beräknad anskaffningskostnad	**154 884 000**
Summa total anskaffningskostnad	**154 884 000**

E. FINANSIERINGSPLAN

Belåning	**Lånebelopp**	**Ränta %**	**Ränta kr**	**Amort. kr**
Lån med kalkylränta (3 mån löptid)	43 884 000	2,45	1 075 158	438 840
Summa	**43 884 000**		**1 075 158**	**438 840**
Insatser på tillträdesdagen	111 000 000			
Summa lån och insatser	**154 884 000**			

Notering: Offererad ränta för lån med tre månaders löptid uppgår per datum för den ekonomiska planen till 1,39 %. I denna ekonomiska plan används dock en kalkylränta om 2,45 % och och kalkylen innehåller således en marginal på 1,06 %. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av inteckningar i Föreningens fastigheter. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplaceringen bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa Föreningens ekonomi på sikt.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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

Kapital	
Räntor	1 075 158
Amortering	438 840
Skatter	
Fastighetsavgift*	0
Fastighetsskatt	0
Drift och underhåll	
Värme, lägenheterna har frånluftsvärmepump - egen el	0
Vatten och avlopp, lägenheterna har eget abonnemang med lev.	0
El, lägenheterna har eget el-abonnemang	0
Fastighetsförsäkring med styrelseförsäkring	66 992
Sophantering, lägenheterna har eget avtal med leverantör	0
Löpande underhåll	40 000
Fastighetsskötsel	15 000
Ekonomisk förvaltning	32 500
Tv, bredband, lägenheterna har eget abonnemang	0
Samfällighet väg	15 000
Arvode revisor	20 000
Arvode styrelse	9 000
Summa årliga kostnader	1 712 490
Fondavsättning	
Avsättning till yttre fond	184 000
Summa årskostnader o avsättn. yttre fond	**1 896 490**

Driftskostnader (värme t o m arvoden)	198 492
Drift kr / kvm lägenhetsyta	48

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

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	1 953 539
Summa	**1 953 539**

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	15 000 kr	1 250 kr	109 kr
Tv och bredband	1 800 kr	150 kr	13 kr
Vatten och avlopp	8 335 kr	695 kr	60 kr
Sophämtning	1 680 kr	140 kr	12 kr
Totalt	26 815 kr	2 235 kr	194 kr

NOT
Beräkningarna är baserade på kvm BOA. Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.

H. NYCKELTAL

Föreningens ekonomi	**Totalt**	**kr / kvm**
Föreningens lån per kvm BOA år 1	43 884 000	10 600
Föreningens lån per kvm inkl BIA år 1	43 884 000	10 449
Insats kr per kvm BOA	111 000 000	26 812
Insats kr per kvm inkl BIA	111 000 000	26 429
Anskaffningskostnad per kvm BOA	154 884 000	37 412
Föreningens driftskostnader kr per kvm BOA	198 492	48
Årsavgift kr per kvm BOA	1 953 539	472

I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Fördelningsnorm: Insatserna har fördelats i förhållande till lägeheternas bedömda marknadsvärden. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt Föreningens stadgar.

Lgh nr	Gatuadress*	Hustyp	Antal rum	Utformn.	Boarea kvm	Biarea kvm	Total yta kvm	Insatser kr	Andelstal Årsavgift	Årsavgift kr *efter andelstal*	Årsavgift/ kr månad	Årsavgift kr per kvm
1	Bergsbyvägen 2a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
2	Bergsbyvägen 2b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 590 000	3,333	65 118	5 426	472
3	Bergsbyvägen 4a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
4	Bergsbyvägen 4b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
5	Bergsbyvägen 6a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
6	Bergsbyvägen 6b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
7	Bergsbyvägen 7a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
8	Bergsbyvägen 7b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
9	Bergsbyvägen 11a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
10	Bergsbyvägen 11b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
11	Bergsbyvägen 13a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
12	Bergsbyvägen 13b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
13	Bergsbyvägen 15a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
14	Bergsbyvägen 15b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
15	Bergsbyvägen 17a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
16	Bergsbyvägen 17b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
17	Bergsbyvägen 19a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
18	Bergsbyvägen 19b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
19	Bergsbyvägen 21a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
20	Bergsbyvägen 21b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 690 000	3,333	65 118	5 426	472
21	Gunnervägen 3a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 340 000	3,333	65 118	5 426	472
22	Gunnervägen 3b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 340 000	3,333	65 118	5 426	472
23	Gunnervägen 5a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 790 000	3,333	65 118	5 426	472
24	Gunnervägen 5b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 590 000	3,333	65 118	5 426	472
25	Gunnervägen 10a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 890 000	3,333	65 118	5 426	472
26	Gunnervägen 10b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 790 000	3,333	65 118	5 426	472
27	Gunnervägen 12a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 890 000	3,333	65 118	5 426	472
28	Gunnervägen 12b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 890 000	3,333	65 118	5 426	472
29	Gunnervägen 14a	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 890 000	3,333	65 118	5 426	472
30	Gunnervägen 14b	Parhus	6	rok	138,0	2	140,0	3 890 000	3,333	65 118	5 426	472
					4 140	**60**	**4 200**	**111 000 000**	**100,000**	**1 953 539**	**162 795**	

NOTERINGAR

Adresserna är inte fastställda vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

RESULTATPROGNOS ÅR 1

Intäkter	Belopp kr	Nyckeltal kr / kvm		Nyckeltal kr per kvm
Årsavgifter andelstal	1 953 539	472	kr/kvm	BOA
Summa intäkter	1 953 539	472	kr/kvm	BOA
Kostnader				
Driftskostnader	198 492	48	kr/kvm	BOA
Fastighetsavgift	0	0	kr/kvm	
Avskrivning byggnad	2 202 422	532	kr/kvm	BOA
Räntekostnader	1 075 158	260	kr/kvm	BOA
Summa kostnader	3 476 072	840	kr/kvm	BOA
Årets resultat (bokföringsmässigt)	-1 522 533			
Avsättning underhållsfond	184 000	44	kr/kvm	BOA

KASSAFLÖDESPROGNOS

Disponibla medel ingående		150 000		
Summa intäkter		1 953 539		
Summa kostnader	./.	3 476 072		
Återföring avskrivningar		2 202 422		
Kassaflöde från löpande drift		679 889		
Amorteringar		438 840	106 kr/ kvm	BOA
Summa kassaflöde		241 049		
Disponibla medel utgående		391 049		
Area				
Bostadsyta bostadsrätt kvm		4 140		

K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Intäkter																
Årsavgifter andelstal	1 953 539	1 992 610	2 032 462	2 073 111	2 114 574	2 347 177	2 394 120	2 442 003	2 490 843	2 540 660	2 591 473	2 643 302	2 696 168	2 750 092	2 805 094	2 861 195
Summa intäkter (årsavgifter)	1 953 539	1 992 610	2 032 462	2 073 111	2 114 574	2 347 177	2 394 120	2 442 003	2 490 843	2 540 660	2 591 473	2 643 302	2 696 168	2 750 092	2 805 094	2 861 195
Årsavgifter kr / kvm i genomsnitt	*472*	*481*	*491*	*501*	*511*	*567*	*578*	*590*	*602*	*614*	*626*	*638*	*651*	*664*	*678*	*691*
Kostnader																
Driftskostnader	198 492	202 462	206 511	210 641	214 854	219 151	223 534	228 005	232 565	237 216	241 961	246 800	251 736	256 771	261 906	267 144
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358 297
Avskrivningar	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422
Räntekostnader	1 075 158	1 064 406	1 053 655	1 042 903	1 032 152	1 876 041	1 856 293	1 836 545	1 816 798	1 797 050	1 777 302	1 757 554	1 737 806	1 718 059	1 698 311	1 678 563
Summa kostnader	3 476 072	3 469 291	3 462 588	3 455 967	3 449 428	4 297 615	4 282 250	4 266 973	4 251 785	4 236 689	4 221 685	4 206 777	4 191 965	4 177 252	4 162 639	4 506 427
Årets resultat (bokföringsmässiga)	-1 522 533	-1 476 681	-1 430 126	-1 382 856	-1 334 855	-1 950 438	-1 888 130	-1 824 970	-1 760 942	-1 696 029	-1 630 212	-1 563 474	-1 495 796	-1 427 160	-1 357 546	-1 645 231
Avsättning till yttre fond	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000

KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa intäkter		1 953 539	1 992 610	2 032 462	2 073 111	2 114 574	2 347 177	2 394 120	2 442 003	2 490 843	2 540 660	2 591 473	2 643 302	2 696 168	2 750 092	2 805 094	2 861 195
Summa kostnader	./.	3 476 072	3 469 291	3 462 588	3 455 967	3 449 428	4 297 615	4 282 250	4 266 973	4 251 785	4 236 689	4 221 685	4 206 777	4 191 965	4 177 252	4 162 639	4 506 427
Återföring avskrivningar		2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422	2 202 422
Kassaflöde från löpande drift		679 889	725 742	772 296	819 567	867 568	251 985	314 293	377 452	441 480	506 393	572 210	638 948	706 626	775 263	844 877	557 191
Amorteringar	./.	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840	438 840
Summa kassaflöde		241 049	286 902	333 456	380 727	428 728	-186 855	-124 547	-61 388	2 640	67 553	133 370	200 108	267 786	336 423	406 037	118 351
Disponibla medel		150 000															
Ackumulerat kassaflöde		391 049	677 951	1 011 407	1 392 134	1 820 862	1 634 006	1 509 459	1 448 072	1 450 712	1 518 265	1 651 636	1 851 744	2 119 530	2 455 952	2 861 989	2 980 340
Area																	
Bostadsarea bostadsrätt kvm		4 140															

Not: yta per kvm är beräknad på ritning.

L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Avgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Enligt ekonomisk prognos																
Årsavgift kr	1 953 539	1 992 610	2 032 462	2 073 111	2 114 574	2 347 177	2 394 120	2 442 003	2 490 843	2 540 660	2 591 473	2 643 302	2 696 168	2 750 092	2 805 094	2 861 195
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	472	481	491	501	511	567	578	590	602	614	626	638	651	664	678	691
1 % ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift kr	2 392 379	2 427 062	2 462 525	2 498 786	2 535 860	2 764 075	2 806 630	2 850 124	2 894 576	2 940 004	2 986 429	3 033 870	3 082 348	3 131 882	3 182 496	3 234 209
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	578	586	595	604	613	668	678	688	699	710	721	733	745	756	769	781
2 % ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift kr	2 831 219	2 861 513	2 892 589	2 924 461	2 957 146	3 180 973	3 219 139	3 258 245	3 298 308	3 339 348	3 381 385	3 424 437	3 468 527	3 513 673	3 559 898	3 607 223
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	684	691	699	706	714	768	778	787	797	807	817	827	838	849	860	871
1 % minskad ränta på föreningslånen																
Årsavgift kr	1 514 699	1 558 158	1 602 399	1 647 437	1 693 287	1 930 279	1 981 611	2 033 881	2 087 110	2 141 315	2 196 517	2 252 735	2 309 989	2 368 301	2 427 691	2 488 181
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	366	376	387	398	409	466	479	491	504	517	531	544	558	572	586	601
1 % ökad inflation																
Årsavgift kr	1 953 539	2 012 145	2 072 510	2 134 685	2 198 726	2 440 585	2 513 803	2 589 217	2 666 894	2 746 900	2 829 307	2 914 187	3 001 612	3 091 661	3 184 410	3 279 943
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	472	486	501	516	531	590	607	625	644	664	683	704	725	747	769	792
1 % minskad inflation																
Årsavgift kr	1 953 539	1 973 075	1 992 805	2 012 733	2 032 861	2 256 475	2 279 040	2 301 831	2 324 849	2 348 097	2 371 578	2 395 294	2 419 247	2 443 440	2 467 874	2 492 553
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	472	477	481	486	491	545	550	556	562	567	573	579	584	590	596	602

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. Baserat på ränteläget vid tidpunkten för prognos- och känslighetsanalysen i den ekonomiska planen ligger ett antagande om en marknadsränta om 4,5% från år 6. Detta tas höjd för i årsavgifter år 1-5.

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 erlägga 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.

_____	_____	_____
Johan Sundström	Martin Isberg	Karl Otkull

Verifikat

Transaktion 09222115557466201977

Dokument

Ekonomisk Plan 220330 FINAL Huvuddokument 14 sidor *Startades 2022-03-30 16:28:33 CEST (+0200) av Johan Sundström (JS)* *Färdigställt 2022-03-30 17:47:13 CEST (+0200)*	INTYG plan Idre Mountain Lodge West Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet *Bifogad av Johan Sundström (JS)*

Signerande parter

Johan Sundström (JS) *Identifierad med svenskt BankID som "Lars Johan Georg Sundström"* *Personnummer 7709040070* *hem@huvudgatan.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Georg Sundström"* *Signerade 2022-03-30 17:09:38 CEST (+0200)*	Martin Isberg (MI) *Identifierad med svenskt BankID som "MARTIN ISBERG"* *Personnummer 8406143993* *martin@huvudgatan.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN ISBFRG"* *Signerade 2022-03-30 16:32:27 CEST (+0200)*
Karl Otkull (KO) *Identifierad med svenskt BankID som "Björn Karl Peter Otkull"* *Personnummer 7809190536* *kalle@tidningskungen.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Karl Peter Otkull"* *Signerade 2022-03-30 17:47:13 CEST (+0200)*	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557466201977

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West org nr 769639-7038.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas elektroniskt.

Kjell Karlsson
Advokat

Urban Wiman
Jur kand

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

BILAGA
Till intyg för kostnadskalkyl avseende
Bostadsrättsföreningen Idre Mountain Lodge West, org nr 769639-7038,

Handlingar

1. Reg. bevis för föreningen, 2022-03-14
2. Reg. bevis Idre Mountain Lodge Väst AB 2022-03-14
3. Stadgar, 2021-06-28
4. Protokoll föreningsstämma 2022 03 18 ändring av styrelse och stadgar
5. Dito 2022 03 25 med ändring av styrelse
6. Anmälan till bolagsverket 2022 03 29 med ändring av styrelse och stadgar
7. Fastighetsdatautdrag Älvdalen Idre 5:132 och 5:133, 5:201-212
   samt 5:246, 2022-03-10
8. Beräknat taxeringsvärde, odaterat
9. Offert finansiering odaterad från Länsförsäkringar med räntor per 2022 03 28
10. Mail 2022 03 30 från Länsförsäkringar ang amortering
11. Bygglov för samtliga fastigheter, 2021-06-11 -2021-09-11
12. Bygghandlingar 2021-10-28
13. Mail från arkitekt avseende ytor, 2021-10-14
14. Situationsplan, 2021-08-20
15. Starbesked avseende samtliga fastigheter, 2021-06-29
16. Entreprenadkontrakt, med överlåtelse av entreprenad, 2021-06-18
17. Tidplan, odaterad
18. Aktieöverlåtelseavtal, undertecknat, odaterat
19. Utdrag ur aktiebok, 559307-3934 (Idre Mountain Lodge Väst AB)
20. Reverser fastigheter 2021-06-18
21. Revers koncernlån, 2021-06-18
22. VA och avfallstaxa Älvdalen gällande från 2021
23. Offert ekonomisk förvaltning, 2022-03-18
24. Intyg teknisk beskrivning, odaterat men inkom 2022-03-15
25. Energiberäkning, 2021-09-07
26. Utlåtande från kontrollansvarig, 2022-02-03
27. Odaterade bilder över byggnation
28. Förteckning över tecknade förhandsavtal, odaterad
29. Bofakta, med planritning samtliga lägenheter, odaterade
30. Länsstyrelsen Dalarnas Län beslut 2021-11-22 om flytt av mosippa

Verifikat

Transaktion 09222115557465862870

Dokument

Ekonomisk Plan 220330 FINAL (signerad)
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-03-31 14:49:59 CEST (+0200) av Johan Sundström (JS)
Färdigställt 2022-03-31 15:26:55 CEST (+0200)

Initierare

Johan Sundström (JS)
Personnummer 7709040070
hem@huvudgatan.se

Signerande parter

Urban Wiman (UW)
Identifierad med svenskt BankID som "URBAN WIMAN"
Personnummer 5005197651
wiman@juristwiman.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN WIMAN"
Signerade 2022-03-31 15:26:55 CEST (+0200)

Kjell Karlsson (KK)
Identifierad med svenskt BankID som "KJELL KARLSSON"
Personnummer 6103300197
kjell.karlsson@advokatdelta.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL KARLSSON"
Signerade 2022-03-31 14:59:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify