

2018021404217

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TANDÅDALEN PANORAMA 1

ORG NR:

769631-8109

MED SÄTE I DALARNAS LÄN, MALUNG-SÄLEN KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheterna	sid 4-7
C	Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 8
D	Finansieringsplan	sid 9
E	Beräkning av föreningens årliga utbetalningar, nyckeltal	sid 10-12
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 13
G	Beräkning av föreningens insatser och avgifter	sid 14
H	Ekonomisk prognos	sid 15
I	Känslighetsanalys	sid 16
J	Särskilda förhållanden	sid 17

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1, org. nr. 769631-8109 med säte i Malung Sälen Kommun, Dalarnas Län, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har av grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har uppfört 15st husbyggnader i form av parhus med två lägenheter i varje huskropp, samt ett attefallshus per tomtfastighet. Totalt 45 bostadslägenheter, för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet pågår och inflyttning sker i mars och april efter godkänd slutbesiktning. Betalning av kvarvarande insats sker vid tillträdesdagen.

Upplåtelse beräknas ske under februari 2018.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Erlandssons Bygg i Dalarna AB. Bygglov är beviljat.

Enligt garantiåtagande svarar Gemma Properties Holding AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda/ej upplåtna. Gemma Properties Holding AB köper därefter de osålda/ej upplåtna bostadsrätterna.

Fastigheterna, Malung Sälen Rörbäcksnäs 20:541-546, 20:564 och 20:567-574 har förvärvats genom köp av aktiebolaget Gemma Properties Utveckling 8 AB, 559053-4037. Säljare av aktierna är Gemma Properties Holding 8 AB (559042-2753)

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Bleck Invest AB försorg.

Byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Bostadsrättsinnehavaren har betalt förskott och kommer inte att erlägga upplåtelseavgift eller insats förrän i nära anslutning till tillträdesdagen

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av SP Underwriting.

Bolagsverket har gett tillstånd att mottaga förskott sedan den 2016-12-08. Försäkringshandlingen finns arkiverad hos Bolagsverket tills det att styrelsen återkallar garantin.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Rörbäcksnäs 20:541-546, 20:564 och 20:567-574, Malung Sälen kommun

Adress: Hjortstigen 46 A-C, 49 A-C, 51 A-C, 52 A-C, 53 A-C, 54 A-C, 55 A-C, 56 A-C, 57 A-C, 58 A-C, 59 A-C, , 60 A-C, 62 A-C ,64 A-C, 66 A-C.

Fastigheternas totala areal: 19 694m²

Bostadsarea, BOA: 2549m²

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

4st parhus, med benämning L-hus, med två våningsplan med total två lägenheter i varje huskropp. Lägenheterna har separata entréer.

11st parhus, med benämning S-hus, med två våningsplan med total två lägenheter i varje huskropp.

15st Attefallshus, med benämning A-Hus, med ett våningsplan samt ett sov-loft med sluttande takhöjd.

Det uppförs totalt 45 bostadsrättslägenheter på totalt 15 fastigheter.

Parkering och förvaring

Samtliga lägenheter har ett eget oisolerat förråd samt ett isolerat teknikutrymme med access utifrån för frånluftsvärmepanna. Plats för 2st fordon på uppmärkt plats.

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma utrymmen.

Tomtmark/trädgård

Lägenheternas balkong alt terrass/uteplats är upplåten tillsammans med lägenheten. Innehavaren ansvarar för dess underhåll och skötsel. Mark/tomt runt fastigheterna är naturmark och vid ev. behov av skötsel av denna yta åligger detta Bostadsrättsföreningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Lofthus, L-hus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering.
Stomme:	Lockpanel 75x75 mm, stående träpanel 21x145, 2st spikläkt 25x60 mm, Tyvek vindduk, GNU 9 mm Fasadskiva, 195 mm väggregel, 200 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45x45 mm installationsutrymme, 50 mm mineralulls isolering, 12.5 mm gips, stående träpanel.
Fasad:	Träpanel målad i svart slamfärg.
Innervägg i lägenheter:	Träregelstomme med 13 mm gipsskivor på var sida och stående träpanel. I lägenhetsskiljande vägg så är träpanel brandskyddsmålad och bakom panel monteras brandgips Gyproc F. Min 45 mm mineralull i innerväggar. I badrum 15mm plywood bakom våtrumsskiva i enlighet med säkervatten.
Mellanbjälklag:	13 mm trägolv, kombifoam, 22 mm fukttrög golvspån, 220 mm golvregel, 100 mm mineralull, 25 mm glespanel, 15mm träpanel.
Innertak:	Vitlaserad eller grålaserad finsågad träpanel
Yttertak:	Takpapp, underlagspapp, 22 mm råspont, 45 mm regel (takventilation), vindduk Delta Vent N, träregel 2x145 mm, 300 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45 mm träregel, 50 mm isolering, 25 mm glespanel, 15mm träpanel.
Fönstersnickerier:	Fasta eller inåtgående sidohängda Alu-träfönster och altandörrar med 3-glas Isolerglas. U-värde 1,3. Målade i RAL 7016 ut- och invändigt. Fönstersmygar och fönsterbänkar i vitlaserad furu. Invändig svart spröjs på fasta fönster och altandörrar i vardagsrum.
Dörrsnickerier:	Entrédörrar i trä målade i svart NCS S 8500-N två sidor. Förråds- och teknikdörr, svart NCS S8500-N två sidor. Innerdörrar vitlaserade. pocketskjutdörrar, vitlaserade.
Golvbeläggning:	Hall/Entré: Klinkers Kök: Ekparkett Sovrum: Ekparkett WC/Dusch/Tvätt: Klinker WC/Dusch: Klinker
Väggbeklädnad:	Laserad finsågad stående väggpanel WC/dusch/tvätt, kakel.
Listverk:	Genomgående, foder och golvlist: Laserad furu.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump Nibe 730 med golvvärme i bottenplan, radiatorer med vattenburen värme på loftplan
Ventilation:	Frånluftsventilation via Nibe 730.
TV och media:	Fibernät via Telia.
Terrass:	Trallgolv, tryckimpregnerat 28x120

Suterränghus S-hus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering.
Stomme:	Lockpanel 75x75 mm, stående träpanel 21x145, 2st spikläkt 25x60 mm, Tyvek vindduk, GNU 9 mm Fasadskiva, 195 mm väggregel, 200 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45x45 mm installationsutrymme, 50 mm mineralulls isolering, 12.5 mm gips, stående träpanel. I suterrängplan under mark används isolerade prefab betongelement från Dalacement. I skarvar mellan betongelement används tätningssmassa och skarvmembran. Utvändigt isoleras betongelement med isodrän och duk.
Fasad:	Träpanel målad i svart slamfärg.
Innervägg i lägenheter:	Träregelstomme med 13 mm gipsskivor på var sida och stående träpanel. I lägenhetsskiljande vägg så är träpanel brandskyddsmålad och bakom panel monteras brandgips Gyproc F. Min. 45 mm mineralull i innerväggar. I badrum 15mm plywood bakom våtrumsskiva i enlighet med säkervatten.
Mellanbjälklag:	13 mm trägol, kombifoam, 22 mm fukttrög golvspån, 220 mm golvregel, 100 mm mineralull, 25 mm glespanel, 15mm träpanel.
Innertak:	Vitlaserad eller grålaserad finsågad träpanel
Yttertak:	Takpapp, underlagspapp, 22 mm råspont, 45 mm regel (takventilation), vindduk Delta Vent N, träregel 2x145 mm, 300 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45 mm träregel, 50 mm isolering, 25 mm glespanel, 15mm träpanel.
Fönstersnickerier:	Fasta eller inåtgående sidohängda Alu-träfönster och altandörrar med 3-glas Isolerglas. U-värde 1,3. Målade i RAL 7016 ut- och invändigt. Fönstersmygar och fönsterbänkar i vitlaserad furu. Invändiga svart spröjs på fasta fönster och altandörrar i vardagsrum.
Dörrsnickerier:	Entrédörrar i trä målade i svart NCS S 8500-N två sidor. Förråds- och teknikdörr, svart NCS S8500-N två sidor. Innerdörrar vitlaserade. pocketskjutdörrar, vitlaserade.
Golvbeläggning:	Hall/Entré: Klinkers Kök: Ekparkett Sovrum: Ekparkett WC/Dusch/Tvätt: Klinker WC/Dusch: Klinker
Väggbeklädnad:	Laserad finsågad stående väggpanel WC/dusch/tvätt, kakel.
Listverk:	Genomgående, foder och golvlist: Laserad furu.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump Nibe 730 med golvvärme i båda plan.
Ventilation:	Frånluftsventilation via Nibe 730.
TV och media:	Fibernät via Telia.
Terrass:	Trallgolv, tryckimpregnerat 28x120
Entrébalkong:	Trallgolv, tryckimpregnerat 28x120
Utvändig trapp:	Svartlackerad ståltrapp med räcke och handledare.

Antal våningar:	1 med sovloft
Grundläggning:	Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering.
Stomme:	Lockpanel 75x75 mm, stående träpanel 21x145, 2st spikläkt 25x60 mm, Tyvek vindduk, GNU 9 mm Fasadskiva, 195 mm väggregel, 200 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45x45 mm installationsutrymme, 50 mm mineralulls isolering, 12.5 mm gips, stående träpanel.
Fasad:	Träpanel målad i svart slamfärg.
Innervägg i lägenheter:	Träregelstomme med 13 mm gipsskivor på var sida och stående träpanel. Min 45 mm mineralull i innerväggar. I badrum 15mm plywood bakom våtrumsskiva i enlighet med säkervatten.
Bjälklag sovloft:	13 mm trägolv, kombifoam, 22 mm fukttrög golvspån, 145 mm golvregel, 100 mm mineralull, 25 mm glespanel, 15mm träpanel i badrum 12.5 mm gips.
Innertak:	Vitlaserad finsågad träpanel
Yttertak:	Takpapp, underlagspapp, 22 mm råspont, 45 mm regel (takventilation), vindduk Delta Vent N, träregel 2x145 mm, 300 mm mineralulls isolering, Diffusionsspärr Tyvek Airguard, 45 mm träregel, 50 mm isolering, 25 mm glespanel, 15mm träpanel.
Fönstersnickerier:	Fasta eller skjutbara Alu-träfönster med 3-glas Isolerglas. U-värde 1,3. Målade i RAL 7016 ut- och invändigt. Fönstersmygar och fönsterbänkar i vitlaserad furu. Invändig svart spröjs på fast fönster i vardagsrum.
Dörrsnickerier:	Entrédörrar i trä målade i svart NCS S 8500-N två sidor. Förråds- och teknikdörr, svart NCS S8500-N två sidor. Inneryddörrar vitlaserade.
Golvbeläggning:	Hall/Entré: Klinkers Kök: Ekparkett Sovloft: Ekparkett Badrum: Klinker
Väggbeklädnad:	Laserad finsågad stående väggpanel Badrum, kakel.
Listverk:	Genomgående, foder och golvlist: Laserad furu.
Uppvärmning:	Luft/luft värmepump Mitsubishi
Ventilation:	Via luft/luft värmepump.
TV och media:	Fibernät via Telia.
Terrass:	Trallgolv, tryckimpregnerat 28x120

C

SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadsslag	Belopp (kr)
Köpeskilling (fastighet och aktier)	41 390 828
Totalentreprenad och utrustning	60 611 961
Projektomkostnader *	11 156 183
Anskaffningskostnad	113 158 973

*Projektomkostnader omfattar bl.a lagfart, pantbrev, konsultarvoden, försäkringar och garantier, bygglovs-kostnader, ränta, anslutningsavgifter, försäljningskostnader.

Köpeskilling för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolaget Gemma Properties Utveckling 8 AB. 41 390 828 kr

Totalentreprenadkontrakt med Erlandssons Bygg samt bl.a , anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnader och moms samt startkassa (50 000kr) 71 768 144 kr

Slutlig anskaffningskostnad 113 158 973 kr

Fastigheterna kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Erlandssons Bygg i Dalarna's entreprenadsäkerhetsförsäkring.

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

Beräknat taxeringsvärde för fastigheternas och mark uppgår till: 42 439 000kr.

Om entreprenadkostnaden eller projektomkostnader skulle överstiga nedan angivna belopp kommer köpeskillingen för aktierna att reduceras i motsvarande mån. På motsvarande sätt ökar köpeskillingen för aktierna om dessa poster skulle minskas.

Detta är föreningens slutgiltiga anskaffningskostnad.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som upptas för föreningens finansiering.

Investeringslån totalt 18 683 973 kr
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

Insatser 94 475 000 kr

Summa finansiering 113 158 973 kr

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för investeringslånet.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp (kr)	Löptid år	Bind. Tid	Räntesats (%)	Amort. Räntor år 1 (kr)	Amort. år 1 (kr)	Summa år 1 (kr)	
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 227 991	100	3 mån	1,75%	100 år	79 913	61 667	134 913
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 227 991	100	1 år	1,63%	100 år	111 520	61 668	166 520
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 227 991	100	3 år	2,23%	100 år	149 091	61 665	204 091
Summa:	18 683 973		Medel ränta:	1,87%		340 523	185 000	505 524
Insatser och upplåtelseavgifter:	94 475 000		Antagen medelränta	2,20%		411 047	185 000	596 047
Anskaffningskostnad:	113 158 973							
Kapitalutgifter:						411 047	185 000	596 047
Övriga kostnader:						0	0	0
Driftkostnader, föreningens gemensama:					124 kr/kvm BOA+LOA			316 423
Fondavsättning, fastighetsunderhåll:					40 kr/kvm BOA+LOA			101 952
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar:								1 014 422

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om	18 683 973 kr	<u>kronor</u>
Snittränta 2,2%		411 047
Amortering		185 000
Summa beräknad kapitalutgift år 1		596 047
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)		101 952
Driftkostnader och övriga kostnader		316 423
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)		0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1		1 014 422

Räntan beräknas med ett medeltal om 2,2% vilket överstiger den offererade räntan. Räntan och amorteringen är redovisad med Danske Banks offert från april 2017 och uppdaterad offert från januari 2018. Styrelsen bedömer inte att ränteläget kommer att ändras fram till bindande avtal skrivs, men en buffert har lagts till för att kunna ta en ev. höjning.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 12.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 70 440 098 kr. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller 704 401 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen skall för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader (kronor)

Driftskostnader	År 1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	74 400	
Revision	19 600	
Fastighetsförsäkring	53 958	
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme	0	Br-havaren ansvarar för drift
Vatten	0	Br-havaren ansvarar för drift
Hushållsel	0	Br-havaren ansvarar för drift
Sophämtning	0	Br-havaren ansvarar för drift
GA4, Rörbecksnäs (väg , skidspår)	77 400	
Sophantering	61 065	
IT-kostnader, Bredband oc Kabel-TV	0	BR-havaren bekostar eget abonnemang
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	15 000	
Service tekniska installationer	15 000	
Summa	316 423	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge januari 2018.

Varje bostadsrättshavare

- skall teckna egen hemförsäkring
- innehar och bekostar eget el-abonnemang för uppvärmning och hushållsel
- innehar och bekostar eget VA abonnemang för vatten och avlopp. Fritidshus faktureras enligt schablon från VAMAS.
- åtar sig att sköta lägenhetens värmesystem enligt tillverkarens aktuella allmänna skötselråd

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

BRF Anskaffningskostnad per kvm	44 397	
BRF Belåning per kvm år 1	7 330	
Insats per kvadratmeter	37 066	
Driftkostnader per kvadratmeter år 1	124	
Årsavgift per kvadratmeter år 1	398	
Belåningsgrad	17%	
Underhållsfond per kvm år 1	40	
Kassaflöde per kvm år 1	40	
Avskrivning per kvm år 1	276	
Beräkn. enskild förbr. per kvm år 1	31*	68**

*Boyta 70 kvm ** Boyta 19kvm.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 45st lägenheter	1 014 422
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 014 422

G

BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Lägenhets- beskrivning	Boarea	Biarea inkl förråd	Antal bäddar	Terrass/Balkong ca	*Årsavgift (per månad)	Insats	Andelstal	Kost. Beräkning Värme	Kost. Beräkning El	Kost. Beräkning IT	Summa beräkn. Månadsk ost.
L1	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L2	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A3	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L4	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L5	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A6	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L7	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L8	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A9	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L10	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L11	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A12	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L13	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L14	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A15	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L16	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L17	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A18	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L19	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L20	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A21	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L22	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L23	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A24	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L25	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L26	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A27	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
S28	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	45,5 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
S29	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 642 kr
A30	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
S31	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	46,0 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
S32	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
A33	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
S34	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
S35	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
A36	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
S37	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
S38	5 ROK	90,2 kvm	14,0 kvm	12 bäddar	53,9 kvm	2 992 kr	2 795 000 kr	3,54%	1 400 kr	450 kr	350 kr	5 192 kr
A39	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L40	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L41	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A42	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
L43	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
L44	4 ROK	70 kvm	9,6 kvm	8 bäddar	45,5 kvm	2 325 kr	2 395 000 kr	2,75%	1 400 kr	450 kr	350 kr	4 525 kr
A45	1 ROK	19 kvm	1,75kvm	2 bäddar	46,0 kvm	630 kr	1 295 000 kr	0,75%	500 kr	450 kr	350 kr	1 930 kr
		2 548,8 kvm	323 kvm		2 105,9 kvm	84 535 kr	94 475 000 kr	100%				

*Årsavgift fördelat efter yta

Antal lägenheter: 45st

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme och elförbrukning samt IT, kabel-TV och bredband ingår ej i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt nyttjandegrad av lägenheten.

Årsavgifter för varje lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens yta, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fonder.

Andelstalet, tillika hur stor andel av den ekonomiska föreningen varje enskild medlem äger, är beräknad på årsavgiften vid upplåtelsen, jämfört med de totala årsavgifterna för bostadsrättsföreningen.

Föreningens fastigheter innehar 360 andelar i Malung Sälen Rörbäcksnäs GA4. Dess samfällighetsförening, Stornärfjällets Samfällighetsförening, underhåller vägar samt skid-och skoterspår.

H EKONOMISK PROGNOIS

	År								
	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kapitalkostnader	411 047	406 977	402 907	398 837	394 767	390 697	386 627	366 277	
Låneräntor	411 047	406 977	402 907	398 837	394 767	390 697	386 627	366 277	
Avskrivningar*	(704 401)	(704 401)	(704 401)	(704 401)	(704 401)	(704 401)	(704 401)	(704 401)	
Driftskostnader	316 423	322 751	329 206	335 791	342 506	349 357	385 718	425 864	
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	316 413	
Fastighetsavgift								316 413	
Amorteringar/Avsättningar	286 952	288 991	291 071	293 192	295 356	297 563	309 279	322 214	
Amortering lån	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	
Avsättningar underhåll	101 952	103 991	106 071	108 192	110 356	112 563	124 279	137 214	
Netto före årsavgifter									
Nettokostnader	1 533 823	1 538 121	1 542 586	1 547 221	1 552 031	1 557 018	1 601 025	1 950 169	
Nettoutbetalningar	1 014 422	1 018 720	1 023 185	1 027 820	1 032 630	1 037 617	1 081 624	1 430 768	
Årsavgifter	1 014 422	1 018 720	1 023 185	1 027 820	1 032 630	1 037 617	1 081 624	1 430 768	
Förutsättningar									
Antagen inflation	2,0%								
Antagen medelränta	2,2%								
Total bostadsrättsare	2 548,8 m ²								

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar för erforderligt underhåll av fastigheten. Därför prognostiseras föreningens årsavgifter för att täcka dessa istället för att utgå från den rent bokföringsmässiga kostnaden som avskrivningarna utgör. Avskrivningsbeloppet visas dock för information.

	År								
	1	2	3	4	5	6	11	16	
Resultat före avskrivn.	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avskriv 1%.	704401	704401	704401	704401	704401	704401	704401	704401	
Resultat efter avskrivn.	-704401	-704401	-704401	-704401	-704401	-704401	-704401	-704401	

I KÄNSLIGHETSANALYS

	År								
	1	2	3	4	5	6	11	16	
Genomsnittliga årsavgifter om:									
-Prognosläge	-totalt	1 014 422	1 018 720	1 023 185	1 027 820	1 032 630	1 037 617	1 081 624	1 430 768
	- per kvm	398	400	401	403	405	407	424	561
Antagen inflationsnivå och:									
räntenivå +1%	-totalt	1 201 262	1 203 710	1 206 324	1 209 110	1 212 070	1 215 207	1 257 364	1 597 258
	- per kvm	471	472	473	474	476	477	493	627
räntenivå +2%	-totalt	1 388 102	1 388 699	1 389 464	1 390 400	1 391 509	1 392 797	1 433 104	1 763 748
	- per kvm	545	545	545	546	546	546	562	692
Antagen räntenivå och:									
inflationsnivå +1%	-totalt	1 014 422	1 040 871	1 068 173	1 096 351	1 125 430	1 155 437	1 336 615	1 879 814
	- per kvm	398	408	419	430	442	453	524	738
inflationsnivå +2%	-totalt	1 014 422	1 048 935	1 084 864	1 122 264	1 161 192	1 201 705	1 446 544	2 041 350
	- per kvm	398	412	426	440	456	471	568	801

Exempel: Räntekostnadsförändring på avgift för lägenhet på 70 m² per år/mån

Vid 1% högre ränta tillkommer

5 110 kr per år

425 kr (per månad)

Vid 2% högre ränta tillkommer

10 290 kr per år

856 kr (per månad)

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 1 Kostnad för förbrukning av VA, egen värme och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Telias fiber för IT kommunikation är indraget i varje enskild lägenhet och varje bostadsrättsinnehavare ansvarar och bekostar sitt eget abonnemang.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1 och Erlandssons Bygg i Dalarna AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar bostadsrättsinnehavaren själv för genom tillvalsavtal med Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen upphandlar detta med Erlandssons Bygg i Dalarna AB som en del i entreprenadavtalet.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Förstagångsköparna får inte överlåta sina bostadsrätter förrän efter tillträdesdagen.

Styrelsen konstaterar att anskaffningskostnaden presenterad i denna plan, 113 158 973 kr är föreningens slutgiltiga kostnad.

Örebro den 2018-01-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALEN PANORAMA 1


Jakob Wiklander


Lisa Graham Borg


Håkan Borg

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Panorama 1, org.nr 769631-8109, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar och avser slutlig kostnad.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

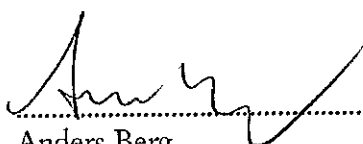
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

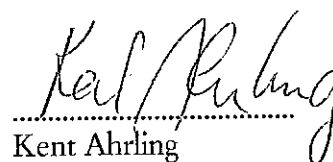
Stockholm 2018-02-05



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-02-05



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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