

---

**Ekonomisk plan för:**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDTÄKTEN 21 I FALUN**

- Fastigheterna; Lundtåkten nr 7 och 8

Denna plan är upprättad av styrelsen i Brf Lundtåkten 21 i Falun under tredje kvartalet 2017.



## 6. Lägenhetsförteckning

Fastighet Lundtåkten 21

Lägenhet nummer	Storlek	KVM	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
101	4 rok	97	9,0654	2 604 000 kr	62 846 kr	5 237 kr
102	4 rok	97	9,0654	2 604 000 kr	62 846 kr	5 237 kr
103	4 rok	89	8,3178	2 390 000 kr	57 663 kr	4 805 kr
201	3/4 rok	87	8,1308	2 336 000 kr	56 367 kr	4 697 kr
202	4 rok	91,5	8,5514	2 456 000 kr	59 283 kr	4 940 kr
203	3/4 rok	87	8,1308	2 336 000 kr	56 367 kr	4 697 kr
204	4 rok	91,5	8,5514	2 456 000 kr	59 283 kr	4 940 kr
301	1,5 rok	49	4,5794	1 316 000 kr	31 747 kr	2 646 kr
302	3 rok	65	6,0748	1 745 000 kr	42 113 kr	3 509 kr
303	2 rok	59,5	5,5608	1 597 000 kr	38 550 kr	3 213 kr
304	1,5 rok	52	4,8598	1 396 000 kr	33 691 kr	2 808 kr
305	2/3 rok	71	6,6355	1 906 000 kr	46 000 kr	3 833 kr
306	2 rok	59,5	5,5608	1 597 000 kr	38 550 kr	3 213 kr
307	2/3 rok	74	6,9159	1 987 000 kr	47 944 kr	3 995 kr
Totalt		1070	100	28 726 000 kr	693 250 kr	57 770 kr

Andelstalet är baserat på respektive lägenhetsstorleks genomsnittliga insats som andel av föreningens totala medlemsinsatser.

Mark/uteplats i anslutning till lägenheterna ingår i upplåtelsen. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhets-el och värme samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Estimerade kostnader för V/A ingår i månadsavgiften fördelade enligt andelstal. Därtill ska, i enlighet med styrelsens beslut, årlig avmätning och avräkning ske

## Innehållsförteckning

<b>1 Allmänna förutsättningar .....</b>	<b>3</b>
<b>Förvärv av fast egendom .....</b>	<b>3</b>
<b>Entreprenad .....</b>	<b>3</b>
<b>Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Beskrivning av fastigheterna .....</b>	<b>4</b>
<b>Tomt och läge .....</b>	<b>4</b>
<b>Fakta .....</b>	<b>4</b>
<b>Gemensamma utrymmen och anordningar .....</b>	<b>5</b>
<b>Kortfattad byggnads- och lägenhetsbeskrivning.....</b>	<b>5</b>
<b>Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Förvärvskostnad &amp; finansieringsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>Förvärvskostnad .....</b>	<b>9</b>
<b>Finansieringsplan.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Föreningens kalkyl med prognos .....</b>	<b>10</b>
<b>Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen .....</b>	<b>12</b>
<b>Avskrivningar .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Ekonomisk känslighetsanalys .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Lägenhetsförteckning .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Särskilda förhållanden .....</b>	<b>16</b>

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Lundtåkten 21 i Falun (org: nr 769630-1519) (föreningen) som registrerades 2015-09-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Föreningen har tagit ut förskott vid upprättandet av förhandsavtal. Förskotten garanteras genom förskottsgarantiförsäkring genom Nordea bank som också finansierar projektet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheter avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

### Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvar fastigheterna Lundtåkten 7 och 8 (fastigheterna) under fjärde kvartalet 2017 genom förvärv av aktiebolag med ett överenskommet marknadsvärde om 43 851 000 kr. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av aktiebolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Köpeskillingen för aktierna kommer att justeras av säljaren av aktiebolaget, i den mån kostnaden för byggentreprenaden avviker från de belopp som anges i denna ekonomiska plan. Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad för förvärvet kan därmed betraktas som slutligen känd.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (s.k. bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

### Entreprenad

Vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande har två bostadshus uppförts med totalt sju lägenheter (Lundtåkten 7) samt att ombyggnation av befintlig kontorsbyggnad till ett bostadshus med totalt sju lägenheter (Lundtåkten 8) i stort sett slutförts. För detta ändamål har bolaget tecknat avtal om totalentreprenad med Grytnäs Projekt AB. Entreprenören ansvarar under entreprenadtiden för att hålla fastigheterna försäkrade.

## Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under fjärde kvartalet 2017 då denna ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2017. Inflyttning i lägenheterna är planerad till den 1 december 2017.

## 2.Beskrivning av fastigheterna

Fastigheten Lundtåkten 7 har bebyggts med två bostadshus, med två våningsplan med fyra respektive tre lägenheter per hus. Vidare har byggnaden på Lundtåkten 8 ombyggts till ett bostadshus med 7 st lägenheter. Samtliga lägenheter får tillgång till en parkeringsplats i anslutning till bostaden.

### Tomt och läge

Fastigheterna är belägna centralt i Falun, i ett lugnt och attraktivt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.

Fastigheterna är strategiskt belägna med direkt närhet till Falu centrum. Skolor och förskolor ligger i fastigheternas omedelbara närhet. I Falu Centrum finns all tänkbar närservice såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m.

### Fakta

Fastighetsbeteckning	Falun Lundtåkten 7 och 8
Adress	Trotzgatan 48 och 50 i Falun
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Detaljplan: 1985-09-09
Gemensamhetsanläggning	Gemensam tillfartsväg, tillsammans med fastigheterna Lundtåkten 3 och 16
Servitut	Nej
Tomtareal	Totalt 1772 kvm
Bostadsarea:	1070 kvm
Lägenheter	14 st
Byggnadsutformning	Två huskroppar i två våningar med bostäder (Lundtåkten 7) samt ett bostadshus i två våningar (Lundtåkten 8)
Byggnadsår	2017
Försäkring	Fullvärde
Prel. taxeringsvärde	8 127 000 kr (för båda fastigheterna), varav byggnader 5 577 000 kr och mark 2 550 000 kr

## Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten och avlopp	Individuell mätning, debiteras separat av föreningen, schablon för avgiften är inräknad i månadsavgift
EI-central	Individuellt abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensam utvändig behållare. Ingår i månadsavgift
Uppvärmning	Fjärrvärme, golvvärme/radiatorer, individuella abonnemang

## Byggnads- och lägenhetsbeskrivning

### UTEMILJÖ OCH BALKONGER

Gångvägar och parkeringsytor beläggs med ljus asfalt. Mot gräsytor läggs en rad med storgatsten.

Parkeringsytor avslutas mot lägenhetshusets uteplatser med ett 1100 mm högt staket.

Privata uteplatser beläggs med betongsten på yta av 12 m<sup>2</sup>. Gångväg till radhusens entréer beläggs med betongsten. För övrigt anläggs gräsmatta. Uteplatserna avgränsas med spaljéer.

Balkonger byggs med trägolv och räcken av glas som monteras i en stålstomme, balkongtak av glas.

### HUSENS EXTERIÖR

Husen bekläds med träpanel som avfärgas med Falu rödfärg förutom vid entréer och balkonger.

Fönstren är av trä och bekläds på utsidan av aluminium. Detsamma gäller fönsterdörrarna. Samtliga fönster skall vara öppningsbara utåt, undantaget är de fönster som går ner till golv, där skall enbart delar av fönstren vara öppningsbara.

Ytterdörrar till radhusen skall vara av typ Swedoor.

Ytterdörr till lägenhetshus skall vara glasad ekdörr tillika glasparti vid sidan av dörren.

Tamburdörrar till lägenheter skall vara släta säkerhetsdörrar av trä.

Taken och hängrännor och stuprör göras av aluzink.

### RUMSBESKRIVNING RADHUS

#### Hall

G	Klinker typ Interkakel mineral – golvvärme	
S	Målad träsockel	
V	Målade gipsskivor	
T	Målade gipsskivor	
Ö	Garderobertyp Ballingslöv med målade och släta luckor. Nostalgi	Kapphylla typ Essem

### WC/D Tvätt

- G Klinker typ Interkakel Mineral – golvvärme
- S Kakel typ Interkakel Procolour
- V Kakel typ Interkakel Procolour. Bakom toalettstol 450 mm bred rand i avvikande färg samma kakeltyp
- T Målade gipsskivor
- Ö Vitvaror typ Electrolux – vita.  
Dusch IDO Showgrama med blandare för både hand och takdusch.  
Tvättställ typ IDO med underskåp och sidoskåp, bredd 900, IDO spegelskåp plus 600.  
WC Stol IDO Seven D Image 36214.  
Krokar för handdukar  
Toalettpappershållare  
Handduksvärmare  
Bänkskiva laminat samt väggskåp

### Kök/Umgångenrum

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm – golvvärme
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Köksinredning av typ Ballingslöv med målade släta luckor.  
Bänkskivor beklädda med laminat Virr-Varr.  
Diskbänk  
Vitvaror av typ Electrolux vita.  
Kakel typ Interkakel Procolour.  
Köksblandare typ Mora Armatur Temp Ess High Standard.  
Spiraltrapp typ Weland med eksteg och räcken med följare som kläds med böjbart plexiglas.

### Hall, 1 tr

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm.
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor

### Sovrum

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Garderober av typ Ballingslöv med målade och släta luckor.

### Badrum

- G Klinker typ Interkachel Mineral – golvvärme
- S Kakel typ Interkachel Procolour
- V Kakel typ Interkachel Procolour – bakom toalettstol 450mm bred rand i avvikande färg med samma kakeltyp.
- T Målade gipsskivor
- Ö Badrumsinredning enl nedan.  
Badkar IDO Seven D Image  
Badrumsblandare Mora Armatur  
Tvättställ typ IDO med underskåp och sidoskåp bredd 900  
IDO spegelskåp plus 600  
WC stol IDO Seven D Image 36214  
Krokar för handdukar  
Toalettpappershållare  
Handduksvärmare

## RUMSBESKRIVNING LÄGENHETSHUS

### Hall

- G Klinker typ Interkachel Mineral – golvvärme
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Garderob typ Ballingslöv med målade och släta luckor  
Kapphylla typ Essem Nostalgi

### Klädkammare

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm – golvvärme
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Kapphylla typ Essem Nostalgi



### Sovrum

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm – golvvärme
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Garderob typ Ballingslöv med målade och släta luckor

### Kök/Umgänge

- G Ekparkett typ Kährs lamellparkett 15 mm – golvvärme
- S Målad träsockel
- V Målade gipsskivor
- T Målade gipsskivor
- Ö Köksinredning av typ Ballingslöv med målade och släta luckor.  
Vitvaror av typ Electrolux vita  
Bänkskivor beklädda med laminat Virr-Varr  
Diskbänk  
Kakel typ Interkakel Procolour  
Köksblandare typ Mora Armatur Temp Ess High standard

### Badrum/Tvätt

- G Klinker typ Interkakel Mineral – golvvärme
- S Kakel typ Interkakel Procolour
- V Kakel typ Interkakel Procolour – bakom toalettstol 450 mm bred rand i avvikande färg samma kakeltyp.
- T Målade gipsskivor
- Ö Vitvaror typ Electrolux – vita.  
Badrumsinredning typ IDO-standard

### WC

- G Klinker typ Interkakel Mineral – golvvärme
- S Kakel typ Interkakel Procolour
- V Kakel typ Interkakel Procolour
- T Målade gipsskivor
- Ö WC-inredning typ IDO-standard.

### Lundtåkten 8

Vad gäller planerad ombyggnation av befintlig byggnad så kommer den att utrustas med samma interiör som övriga byggnader inom föreningens område. Befintlig timmerstomme behålles.

### Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader och lägenheter kommer att nyproduceras och färdigställas under 2017 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande elvaårsperiod.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll avser styrelsen att besluta att föreningen skall avsätta 34 000 kr/år.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Det åligger bostadsrättsföreningens ordinarie styrelse att inom 1 år från det att den tillträtt upprätta en underhållsplan.

## 3. Förvärvskostnad & finansieringsplan

### Förvärvskostnad

Fastigheter samt byggtreprenad	43 801 000 kr
Lagfart <sup>1)</sup>	0 kr
Pantbrev <sup>2)</sup>	0 kr
Dispositionsfond kassa	50 000 kr
<b>Slutlig känd kostnad:</b>	<b>43 851 000 kr</b>

- 1) Enligt aktieöverlåtelseavtalet svarar säljaren för föreningens lagfartskostnad samt alla kostnader hänförliga till bildande och likvidation av det aktiebolag i vilket fastigheterna har paketerats. Därjämte svarar säljaren för kostnader för föreningsbildande (inkl. registreringskostnader) och intygsgivning.
- 2) Säljaren tar ut pantbrev om ca 15,2 mkr vilka överlämnas till föreningen i samband med tillträde av lägenheterna.

### Finansieringsplan

	Bindningstid	Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut 15 125 000 kr	1 år	1,40%	211 750 kr
Medlemsinsatser 28 726 000 kr			
<b>Summa</b>		<b>1,40%</b>	<b>211 750 kr</b>

**Övriga upplysningar avseende förvärvskostnaden och finansieringsplanen**  
Föreningens lån binds under 1 år till en räntesats enligt ovan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån år 1 : 211 750 kr.

Upptaget lån i kalkylen amorteras med 2 % eller 302 500 kr/år med start år 1. Detta oaktat att det enligt Nordeas **offert** anges att amortering endast krävs om 1 %.

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder erlägger säljaren av fastigheterna avgift för dessa under en period om 6 månader från beräknat inflyttningsdatum. Om lägenheterna är fortsatt osålda efter sex månader förbinder sig säljaren av fastigheterna att erlägga medlemsinsats för dessa i enlighet med denna ekonomiska plan.

#### 4. Föreningens kalkyl med prognos år 1

Driftkostnader bygger på uppgifter från likartad fastighetsägare.  
Beräknad ränta på ett lån i föreningen om 15 125 000 kr och 1,40 % ränta.

Ränta avrundad till 212 000 kr

Nedan upptagna taxebundna kostnader bygger på uppgifter från motsvarande fastighetsägares faktiska kostnader för 2016 uppräknade med 2 % och avrundat, övriga kostnader är uppskattade.

El, allmänning	20 000 **
Renhållning	15 000 **
Vatten och avlopp	50 000 **
Ekonomisk förvaltning	15 000 **
Vaktmästeri/Snöröjning/Tillsyn	20 000 **
Löpande underhåll	10 000 **
Försäkring	15 000 **
Reparation/underhållsfond	34 000
Fastighetsavgift	0 *
<i>Amortering 2% (ej kostnad)</i>	<i>303 000</i>
Räntor	211 750
Avskrivningar	281 000
Summa kostnader	637 775 kr

Kommentar \* Enligt regler vid nyproduktion av fastigheter påförs ingen fastighetsavgift under 15 år

\*\* Driftkostnader består av el allmänning, renhållning, vatten och avlopp, vaktmästeri, snöröjning, tillsyn, Försäkring samt ekonomisk förvaltning uppgår till 145 000 kr

GN

JP

**EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>492 750</b>	<b>488 508</b>	<b>484 280</b>	<b>480 045</b>	<b>475 810</b>	<b>471 568</b>	<b>450 400</b>
Låneräntor	211 750	207 508	203 280	199 045	194 810	190 568	169 400
Avskrivningar	281 000	281 000	281 000	281 000	281 000	281 000	281 000
Reservrad							
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>145 000</b>	<b>147 900</b>	<b>150 858</b>	<b>153 875</b>	<b>156 952</b>	<b>160 091</b>	<b>176 753</b>
Driftskostnader	145 000	147 900	150 858	153 875	156 952	160 091	176 753
Reservrad							
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fastighetsskatt el motsv							
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Övrigt							
<b>INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser mm							
Ränteutgifter							
Bidrag m.m.							
Övrigt							
<b>AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>	<b>336 500</b>
Amorteringar lån	302 500	302 500	302 500	302 500	302 500	302 500	302 500
Avsättningar underhåll	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Avsättningar andra ändamål							
<b>PROGNOSEFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Låneräntor, viktat medel	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Intäktsräntor, viktat medel							
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 070	1 070	1 070	1 070	1 070	1 070	1 070
<b>NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER</b>							
Nettokostnader	<b>637 750</b>	<b>636 408</b>	<b>635 138</b>	<b>633 920</b>	<b>632 762</b>	<b>631 659</b>	<b>627 153</b>
Nettoutbetalningar	<b>693 250</b>	<b>691 908</b>	<b>690 638</b>	<b>689 420</b>	<b>688 262</b>	<b>687 159</b>	<b>682 653</b>
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER</b>							
Löpande penningvärde, totalt	<b>693 250</b>	<b>691 908</b>	<b>690 638</b>	<b>689 420</b>	<b>688 262</b>	<b>687 159</b>	<b>682 653</b>
Löpande penningvärde/kvm	<b>648</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>644</b>	<b>643</b>	<b>642</b>	<b>638</b>
Fast penningvärde, totalt	<b>679 657</b>	<b>665 040</b>	<b>650 804</b>	<b>636 918</b>	<b>623 380</b>	<b>610 178</b>	<b>549 033</b>
Fast penningvärde/kvm	<b>635</b>	<b>622</b>	<b>608</b>	<b>595</b>	<b>583</b>	<b>570</b>	<b>513</b>

\*Tillägg till ovan redovisade prognos: Utfall om 16 år i löpande penningvärde:

Lån: 10 587 500 kr, Ränta 1,4 % = 148 225 kr, Avskrivning 281 000 kr, Driftskostnad 195 148 kr,

Amortering 302 500 kr, Avsättning till underhåll 34 000 kr. Härill kommer en fastighetsavgift beräknad till 18 410 kr

ON

## Årliga intäkter

Lokaler & förråd	0	0	0	0	0	0	0
Parkering & garage	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter brf	693 250	693 250	693 250	693 250	693 250	693 250	693 250
<b>Summa nettointäkter</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>	<b>693 250</b>

## Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Kostnader för värme och el belastar varje bostadsrättshavare separat enligt individuellt abonnemang.

Antagen genomsnittsränta 1,4 % enligt bankoffert. Inflationsantagande: 2 %.

Fastigheterna förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om 1% av byggnadernas bokförda värde per år.

<u>Bokfört värde byggnader</u>	<u>Avskrivning 1%</u>	<u>Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år</u>
28 178 000	281 780	260

an

JP

## 5. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrade räntenivåer och inflation kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

### KÄNSLIGHETSANALYS I

Fast penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
<b>Huvudalternativ en ekonomisk prognos</b>							
Nettokostnader SEK	625 245	611 696	598 505	585 644	573 112	560 895	504 396
Nettoutbetalningar SEK	679 657	665 040	650 804	636 918	623 380	610 178	549 033
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	584	572	559	547	536	524	471
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	635	622	608	595	583	570	513
<b>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</b>							
Nettokostnader SEK	773 529	754 171	735 330	716 992	699 144	681 776	601 712
Nettoutbetalningar SEK	827 941	807 516	787 629	768 265	749 413	731 059	646 348
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	723	705	687	670	653	637	562
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	774	755	736	718	700	683	604
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	<b>21,8%</b>	<b>21,4%</b>	<b>21,0%</b>	<b>20,6%</b>	<b>20,2%</b>	<b>19,8%</b>	<b>17,7%</b>
<b>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</b>							
Nettokostnader SEK	619 175	601 242	583 961	567 290	551 214	535 707	466 155
Nettoutbetalningar SEK	673 058	653 556	634 751	616 601	599 089	582 187	506 249
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	579	562	546	530	515	501	436
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	629	611	593	576	560	544	473
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	<b>-1,0%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-7,8%</b>

Denna kostnadskalkyl utgår från 100% anslutningsgrad då säljaren av fastigheterna garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.

baserad på respektive lägenhets faktiska vattenförbrukning i förhållande till andelstal och föreningens totala vattenförbrukning.

Med kostnader för faktisk vattenförbrukning avräknad mot estimerad förbrukning samt fiber avräknade är avgiften beräknad proportionellt till andelstalet.

Nyckeltal år 1

Driftskostnader per kvm år 1	136 kr/kvm
Årsavgifter per kvm år 1	648 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 136 kr/kvm
Insats per kvm	26 846 kr/kvm
Avsättning till UH och avskrivning	294 kr/kvm

GN

JP

## 7. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i kostnadskalkylen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme och ev. överstigande vattenförbrukning.
- Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
- Bostadsrättshavarna ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättshavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll.
- De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för upprättande av kostnadskalkylen kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Falun 2017-10-31

Brf Lundtåkten 21 i Falun



Crister Bodeby



Kari Pihlaja



Ingela Bodeby



## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Vi, vilka för det syfte som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lundtälkten 21, org nr 769630-1519, i Falu kommun, daterad av styrelsen 2017-10-31, får lämna följande intyg.

Det är vår bedömning att byggnaderna ligger så nära varandra att en Ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Gjorda beräkningar är baserade på kända uppgifter som är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Göran Nilsson har 2017-10-26 okulärbesiktigat föreningens fastighet med dess tillbehör.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2017-10-31  
 Stadgar antagna 2015-07-10 och registrerade av Bolagsverket, 2015-09-10  
 Registreringsbevis för Brf Lundtälkten 21, 2017-04-26  
 Ritningar Dalanova, bygglovshandling, 7 st, 2016-09-12  
 Affärsförslag Nordea, 2016-10-30  
 Aktieöverlåtelseavtal, 2017-10-01  
 Bygg- och rivningslov Falu kommun, 2016-04-21

Hjulbäck 2017-11-03

Göran Nilsson

Gävle 2017-11-06

Jan Pettersson

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

Sidorna 3 till 15 har signerats av intygsgivarna.