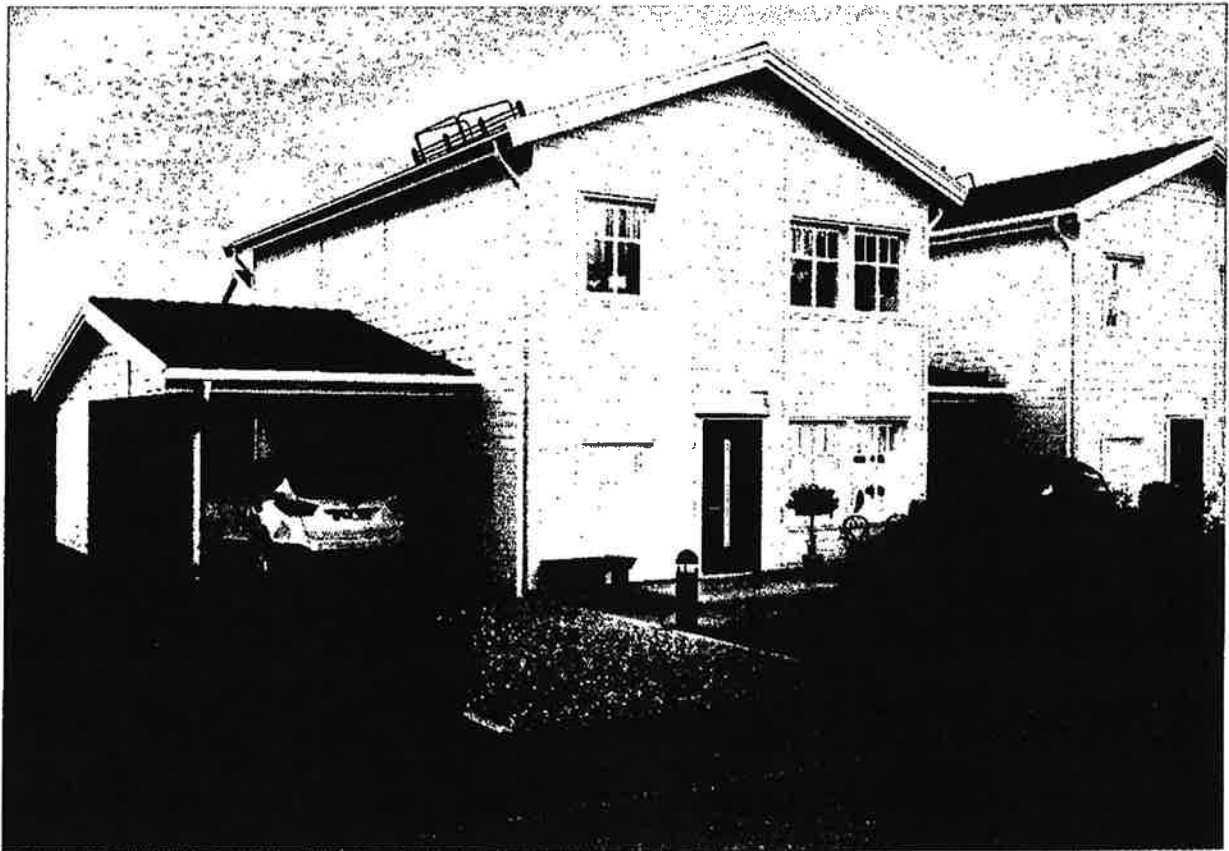


**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SARA LISAS VÄG**

(ORG NR: 769630-5981)
F A L U N K O M M U N

2016121507071



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

Registrerad av Bolagsverket 2016-12-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2016121507072

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga utgifter/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Broschyr	

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sara Lisas Väg, org. nr. (769630-5981) i Falun kommun som registrerats hos Bolagsverket 2015-09-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att i kedjehusform uppföra 14 st bostadslägenheter i 2-plan för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet pågår. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske från första kvartalet 2017.

Upplåtelse beräknas ske under december 2016 till mars 2017.

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 driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Myresjöhus AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar Myresjöhus AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Myresjöhus AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolaget Sara Lisas Mark AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheterna marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Myresjöhus AB:s försorg och 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.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgaranti-försäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Stora Källviken 1:143–150, 1:161–166, Falun kommun
Adress:	Sara Lisas Väg 5, 7-11,13,15-16, 18, 20, Falun Britta Hazelius Väg 1, 3, 5 Falun
Fastigheternas areal:	Totalt 7 080 m ²
Bostadsarea :	1 714 m ² BOA

Bebyggelsen utgörs av 14 st bostäder i kedjehusform i 2-plan med tillhörande förråd och carport.

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård med i huvudsak gräs och naturmark, vilken avgränsas med häck, slänt eller gata med utförande enligt särskild ritning. Uteplatser i form plattläggning på båda sidorna av husen. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje lägenhet hör en sammanbyggd carport/förråd för biluppställning. Varje bostadsrättshavare ansvarar och tecknar eget avtal avseende avfallshantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Vattenburen golvvärme på bottenplan och radiatorer på övre plan, fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX)
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till öppet stadsnät via fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörrsnickerier:	Trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Klinker/ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Kök	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Bad, Wc	Klinker	Kakel	Målad gips
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målad gips
Vardagsrum	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Sovrum	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips
Förråd	Ekparkett 14 mm	Målad gips	Målad gips

Se även broschyr

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-
FÖRVÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Sara Lisas Mark AB. 11 500 000 kr

Entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 35 000 kr för föreningens kassa. 37 953 200 kr

Beräknad anskaffningskostnad 49 453 200 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 20 563 200 kr
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

Insatser 28 890 000 kr

Summa beräknad finansiering 49 453 200 kr

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

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Föreningens kapitalutgifter

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amorterin g	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 854 000	50	1 år	1,78	serie 50 år	122 001	27 416	149 417
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 854 000	50	2 år	2,26	serie 50 år	154 900	27 416	182 316
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 855 200	50	4 år	2,81	serie 50 år	192 631	27 421	220 052
Summa	20 563 200		snitt	2,28%		469 532	82 253	551 785
Insatser och upplåtelseavgifter	28 890 000							
Projektkostnad	49 453 200							
Kapitalutgifter						469 532	82 253	551 785
Övriga utgifter								
Driftkostnader, föreningens gemensamma						57 kr/m ² BOA		97 000
Fondavsättning, fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA		69 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								717 785

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 20 563 200 kr	<u>kronor</u>
Snittränta 2,28 %	469 532
Amortering	82 253

Beräknad kapitalutgift år 1 **551 785**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt underhållsplan här antaget till (40 kr/m ² BOA)	69 000
Driftkostnader och övriga kostnader	97 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **717 785**

Myresjöhus AB tillser att föreningen får 35 000 kr i kassa. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Nordeas offert daterad 2016-11-21 som grund och med ett påslag på räntan om 1 %-enhet i reserv.

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 styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 37 953 200 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 316 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv 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 ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	År 1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	25 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	25 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme		Åvilar br-havaren
Vatten		Åvilar br-havaren
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning		Åvilar br-havaren
Renhållning o snöröjning		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetskötsel, trädgård		Åvilar br-havaren
Driftsreserv	20 000	
Summa	97 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2016.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme-, vatten- & elförbrukning, samt avfallshantering
- har eget abonnemang för IT, kabel-TV och bredband

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

Anskaffningskostnad	28 859
Belåning (slutfinansiering)	12 000
Insats	16 859
Årsavgift	463
Föreningens driftskostnad	57
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	181

2016121507079

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 14 st lägenheter	<u>kronor</u> 793 178
Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	793 178

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
111	122,4	5 RoK	2 095 000	17 116	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
112	122,4	5 RoK	2 050 000	16 748	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
113	122,4	5 RoK	2 050 000	16 748	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
114	122,4	5 RoK	2 050 000	16 748	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
115	122,4	5 RoK	2 050 000	16 748	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
116	122,4	5 RoK	2 125 000	17 361	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
211	122,4	5 RoK	2 050 000	16 748	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
212	122,4	5 RoK	1 945 000	15 891	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
213	122,4	5 RoK	2 025 000	16 544	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
411	122,4	5 RoK	2 150 000	17 565	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
412	122,4	5 RoK	2 125 000	17 361	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
311	122,4	5 RoK	2 075 000	16 953	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
312	122,4	5 RoK	2 025 000	16 544	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
313	122,4	5 RoK	2 075 000	16 953	7,1429%	56 656	4 721	463	685	250	387	179	350	6 571
Justering	0,4				-0,0006	-6			685	250	387	179	350	6 571
BOA	1 714		28 890 000		100,00%	793 178								
Antal	14													

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme-, vatten- & elförbrukning samt avfallshantering och IT, kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
Räntor ¹⁾	470	468	466	463	461	458	442
Amortering ²⁾	82	89	96	104	113	122	182
Driftskostnader ⁴⁾	97	99	101	103	105	107	118
Summa årsutbetalningar	649	656	663	671	679	688	742
Inbetalningar							
Årsavgifter ⁶⁾	793	809	825	842	859	876	967
Årsavgifter kr/m ²	463	472	482	491	501	511	564
Årets nettobetalingar	144	153	162	171	180	188	225
Föreningens kassa							
Ingående sako	35						
Kassabehållning ⁸⁾⁹⁾	179	333	495	666	846	1 034	2 088
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	69	140	213	289	366	446	881

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader							
Räntor ¹⁾	470	468	466	463	461	458	442
Avsättning underhållsfond ³⁾	69	70	72	73	75	76	84
Driftskostnader ⁴⁾	97	99	101	103	105	107	118
Avskrivning byggnader 120 år	316	316	316	316	316	316	316
Summa årskostnader	952	953	954	956	957	958	960
Intäkter							
Årsavgifter ⁶⁾	793	809	825	842	859	876	967
Bokföringsmässigt resultat	-158	-144	-129	-114	-98	-82	6

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,28 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden. Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snitränta i prognosen ca 2,28%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	343	463	583
2	353	472	592
3	363	482	601
4	373	491	610
5	383	501	619
6	394	511	628
11	451	564	677

Inflationsscenario

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	463	463	463
2	471	472	473
3	480	482	484
4	488	491	494
5	497	501	505
6	506	511	516
11	553	564	576

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 122,4 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår 14 688 / 1 224

1 % högre ränta, tillkommer 14 688 / 1 224

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2016121507083

- 1 Kostnad för värmeförbrukning, hushållsel samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Bostadsrättshavaren bekostar sin egna vatten- och avloppsförbrukning genom undermätning. Kostnad för IT, kabel-TV och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Sara Lisas Väg och Myresjöhus AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Myresjöhus AB.
- 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 färdigställts 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.

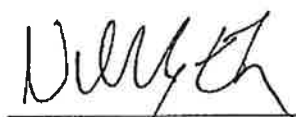
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 28 890 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Falun 30 november 2016

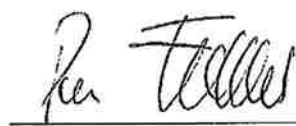
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SARA LISAS VÄG



Bo Wolwan



Niklas Ek



Per Forell

2016121507070

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sara Lisas väg med org.nr 769630-5981, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 14 lägenheter som kommer att upplätas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-11-30

Stadgar för Brf Sara Lisas väg registrerade 2015-09-15

Registreringsbevis för Brf Sara Lisas väg

Köpekontrakt, köpebrev och skuldebrev gällande fastigheterna Stora Källviken 1:143-150, 1:161-166, Falun kommun, mellan Sara Lisas Mark AB AB och Lilla Källviken AB, dat. 2016-05-02

Aktieöverlåtelscavtal avseende samtliga aktier i Sara Lisas Mark AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 6 AB och Brf Sara Lisas väg daterat 2016-05-30

Transportköp avseende fastigheterna Stora Källviken 1:143-150, 1:161-166, Falun kommun tecknat mellan Sara Lisas Mark AB och Brf Sara Lisas väg, daterat 2016-06-02

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Myresjöhus AB och Brf Sara Lisas väg dat. 2016-04-01

Offert för finansieringen av Brf Sara Lisas väg

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016-12-12



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör

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