

**Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 i Lofsdalen
org.nr 769638-0653**

Innehåll

- 1.Allmänna förutsättningar
- 2.Förvärvet av fastigheten
- 3.Kommande bostadsrätter tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
- 4.Föreningens hus
- 5.Särskilt om avskrivningar
- 6.Avsättning till underhåll
- 7.Räntekostnaderna i föreningen
- 8.Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare
- 9.Kalkylberäkningar med skriftliga förklaringar
 - a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal
 - b. Beräknade kostnader och intäkter budget /prognos
 - c. Lägenhetsredovisning
 - d. Känslighetsanalyser
 - e. Ekonomisk prognos

Intyg från intygsgivare

.....



1. Allmänna förutsättningar

Föreningens namn (företagsnamn) är Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 i Lofsdalen, org.nr 769638-0653.

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden (bostadsrätt). Denna bostadsrättsförening ligger i direkt anslutning till Lofsdalens Fjällanläggningar som både har vinter- och sommarverksamhet. Bostadsrättsföreningen är främst avsedd för fritidsändamål

2. Förvärvet av fastigheten (mark och hus)

Bostadsrättsföreningen har vid tidpunkten för registrering av denna plan ingått avtal om att förvärva bolaget som äger fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:389. Fastigheten kommer att överlåtas till bostadsrättsföreningen genom transportköp.

Förvärvet sker genom ett skattemässigt paketeringsförfarande. Detta förfarande är sedan många år tillbaka en skattemässig transaktion som är fullt laglig. Den medför att en försäljning till bostadsrättsföreningen sker genom en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför att den latent skatteskulden som uppstår kommer att finnas i bostadsrättsföreningen. Beskattning sker inte i föreningen så länge bostadsrättsföreningen består. Den kan dock aktualiseras om bostadsrättsföreningen beslutar sig för att upphöra med sin verksamhet i och med att föreningen överlåter fastigheten till annan. Vilka skatteregler och med vilket belopp den latent skatteskulden uppgår till vid ett upphörande av verksamheten torde inte vara möjligt att redovisa.

3-4 Kommande bostadsrätter; tidpunkt för upplåtelse och inflyttning och föreningens hus

Under hösten 2020 har förhandsavtal tecknats löpande för 19 st. Upplåtelse av bostadsrätt sker under kvartal 1, 2021 och inflyttning kan ske omedelbart efter det att upplåtelseavtal tecknats.

Fastigheten är belägen i Lofsdalen i direkt anslutning till fjället Hovärken och till den verksamhet som bedrivs av Lofsdalens fjällanläggningar AB. Fastigheten är idag bebyggd med 5 stycken hus med 4 lägenheter i varje huskropp, totalt 20 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Bygglov beviljades under år 2007 och slutbevis utfärdades år 2008. Sedan husen var färdigbyggda har dessa hyrts ut för fritidsändamål (korttidsboende) till besökare i Lofsdalen. Det saknas hyresgäster så bestämmelserna i 9 kap 19 § BRL ska inte tillämpas. Lofsdalen by är främst känd för en skidanläggning med både utförsåkning och längdåkning. Det förekommer även sommarverksamhet både avseende fiske och jakt samt ”downhill” (cykling).

Husen är uppförda på gjuten platta med stomme och fasad av trä samt tak klädda med svart tegel. Varje lägenhet har ett utvändigt skidförråd. Lägenheterna belägna på övervåningen är numrerade med jämna nummer och utgång till balkong från kök/allrum. Lägenheterna på bottenvåningen har ojämna nummer och utgång till uteplats.

2021031201494

Samtliga lägenheter har en bostadsyta om 81 kvadratmeter. Enligt Boverkets ändring av allmänna råd BFS 2020:9 EKKO 2 som trädde i kraft den 1 januari 2021 bör det i den ekonomiska planen anges hur lägenheternas area har utförts. I detta fall har sedan flera år lägenheterna varit uthyrda för korttidsboende och fastighetsägaren har uppskattat bostadsytan till 81 kvadratmeter. Någon förnyad mätning har inte skett. Det bör noteras att när en bostadsrättsförening upplåter en lägenhet med nyttjanderätten bostadsrätt är detta ett utrymme som i lägenhetsförteckningen anges med beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen. Något lagkrav att uppge arean föreligger inte.

Det är 5 rum och kök, med 4 sovrum.

Lägenheterna har redovisats på följande sätt utan att detta anses vara avtalsinnehåll. Två sovrum kan inrymma en dubbelsäng och garderob de andra två sovrummen kan ha en våningssäng med bredare underslaf samt garderob. Det kan således inrymmas 8 ordinarie sängplatser.

Lägenheten har även hall med avhängningsyta där ingången till badrum 1 ligger.

Badrum 1 har WC, dusch, tvättställ, torkskåp och bastu.

Badrum nr 2 ligger längst in i lägenheten och har WC, tvättställ och dusch.

Badrummen har klinker på golv och kakel på väggar samt målat tak.

Köket ligger i anslutning till allrummet och har plats för matgrupp samt utgång till balkong eller uteplats. Köket är maskinellt utrustat med kombinerad kyl/frys, diskmaskin, spis/ugn, köksfläkt samt mikro.

Hallen har klinker på golv, bröstpanel och målad väv på väggar samt målat tak

Allrummet har ekparkettgolv, bröstpanel och målad väv på väggar samt målat tak. Köket har ekparkettgolv, kakel på vägg och målat tak.

Sovrummen har ekparkettgolv, målad väv på väggar och målat tak.

Värmesystemet består av bergvärme med 2 st borrhål per hus. Det finns fiber i samtliga lägenheter. Till varje lägenhet finns en parkering med motorvärmarruttag. Bostadsrätterna kommer ha följande adresser i Lofsdalen; Fjällterrassen 41 A-D, Fjällterrassen 43 A-D, Fjällterrassen 45 A-D, Fjällterrassen 47 A-D, Fjällterrassen 49 A-D.

Fastigheten är försäkrad via Proinova Agency AB.

5.Särskilt om avskrivningar

I denna kalkyl har avskrivningar inte tagits upp på annat sätt än att det angivits i den sista tabellen. Detta belopp är dock endast en bokföringstransaktion som inte kommer att påverka årsavgiften. Sammantaget innebär detta att årsredovisningen kommer att visa ett underskott. Det ska noteras att fråga om avskrivningar är föremål för nya ställningstaganden och i SOU 2017:31 har föreslagits vissa lagändringar just med avseende på frågan om avskrivningar i

bostadsrättsföreningar. Förslaget anger att ändringar ska ske från 1 januari 2019. Något ställningstagande från regeringen att till riksdagen avge en proposition om ändringar i frågan har vid upprättande av denna ekonomiska plan inte lämnats. Boverket har dock ändrat sina allmänna råd avseende ekonomiska planer. I Allmänna råd (BFS 2017:7) EKKO 1 som trädde i kraft den 1 oktober 2017 har Boverket tagit upp frågan om avskrivningar. De allmänna råden, som inte är bindande, har under en rubrik om 2.20 Kapitalkostnader och med hänvisning till 1 § 8 och 4 § 1 bostadsrättsförordningen angivet bland annat följande. Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp bör anges. Om K3-regelverket (Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1) tillämpas kan en schablonmässig avskrivning ingå i den ekonomiska planen samt motiveras och förklaras. Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag så bör underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgå.

Med hänsyn till att något nytt förslag om ändrad lagstiftning ännu inte lämnats har styrelsen i fråga om avskrivningar inte funnit skäl att göra några andra ändringar än vad som framgår ovan.

Det antecknas att avskrivningar i bostadsrättsföreningar har en annan innebörd än i ekonomiska föreningar och aktiebolag. En väsentlig skillnad är bland annat att en bostadsrättsförening har att göra avsättningar för det gemensamma underhållet samt att en bostadsrättsinnehavare svarar enligt huvudregeln för underhållet i själva lägenheten (inre underhållsansvaret) se stadgarna. Detta förhållande påverkar givetvis avskrivningarna.

6. Avsättning till underhåll

20-22 §§. Särskilt kan noteras att av stadgarna framgår att föreningen kommer att upprätta en underhållsplan.

Föreningen kommer att göra avsättningar till en underhållsplan initialt med 90 000 kr årligen. Till skillnad från många andra föreningar är underhållsfonden inte endast en bokföringspost utan den motsvaras till fullo av likviditet.

Byggnaderna på fastigheten har kontinuerligt underhållits och är gott skick. Något akut underhållsbehov bedöms inte finnas. Byggnaderna ska dock målas utvändigt så fort vädret tillåter och detta ska ske på säljarens bekostnad. Även en del åtgärder ska vidtas på taket såsom utbyte av vissa takpannor som också sker på säljarens bekostnad.

7. Räntekostnaderna i föreningen mm

Föreningen kommer ha ett lån om 4 miljoner kr till en början och detta kommer till en början ligga som ett skuldebrev mellan föreningen och C Lundh Fastighets AB. Föreningen har dock räknat med en ränta i kalkylen på endast 1,5 %. Detta innebär att ränta ska utgå med 60 000 kr om året. Sedan sker amortering med 1% från 2022 och därefter rak amortering om 40 000 kr om året. Lånet förfaller till slutbetalning den 31 december 2026. Hur man önskar handlägga denna fråga senare är upp till föreningens styrelse att besluta om.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde och i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

8. Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare

Några särskilda driftskostnader som kan sägas åligga till den enskilde bostadsrättshavaren föreligger inte för närvarande utan samtliga driftskostnader åvilar bostadsrättshavaren genom betalning av årsavgiften. Om föreningen beslutar på annat sätt efter en försäljning är detta upp till föreningen att bestämma om. Denna förening kommer främst att vara för fritidsändamål och detta betyder många gånger att upplåtelse i andra hand sker. Men för att genomföra en ändring av el för hushåll och värme för respektive bostadsrätt måste undermätare installeras. Detta kommer dock att leda till att om det är bostadsrättsföreningen debiterar ut denna kostnad efter förbrukning kommer bostadsrättsföreningen att bli momsredovisningsskyldig. Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) ansåg i en dom från den 3 december 2019 (mål nr 1595-19) att tillhandahållandena var fristående från den momsfria bostadsupplåtelsen och därför momspliktiga.

Dock ska noteras att hemförsäkring jämte bostadsrättstillägg är en kostnad som inte finns med i driftskostnaderna. Det förutsätts att bostadsrättshavaren tecknar sådan försäkring

Även om det inte direkt tillhör driftskostnaderna har det betydelse för respektive bostadsrättshavare i vilken omfattning bostadsrättshavaren upplåter bostadsrätten i andra hand och vilket slitage detta innebär avseende lägenhetens inre. Frågan är dock bostadsrättshavaren enskilda angelägenhet i fråga om kommande underhåll eftersom stadgarna anger att detta är bostadsrättshavarens ansvar. Dock torde intäkterna från en uthyrning täcka slitaget, mer än väl.

9. a-f Kalkylberäkningar

Nedan följer beräkningar i enlighet med det som ska anges och finnas med i en ekonomisk plan. Under varje rubrik nedan sker vissa förklaringar i text för att underlätta förståelsen av den ekonomiska planen.

a. Förvärvskostnad, finansiering och nyckeltal.

Kostnaden för föreningens hus uppgår till 50 .600 000 kr. Priset för föreningen uppgår dock till ett högre belopp nämligen 52.109 606 kr, varav 1.300 000 kr avser ett kassabidrag för kommande driftskostnader och 209 606 kr avser ett kassabidrag för betalning av stämpelskatten för lagfart.

Den slutliga kostnaden, som är ett begrepp enligt bostadsrättslagen, är samma sak som anskaffningskostnaden för föreningens hus. Föreningsstämman har den 20 januari 2021 beslutat att kostnaden för föreningen inte ska överstiga priset 52 109 606 kr i enlighet med vad som framgår av föregående stycke. Beslutet har fattats med samtliga medlemmars samtycke.

Finansieringsplanen anger vilka ränteutgifter som föreningen kommer att ha. Räntan har beräknats på 1,5 %. Lånet är för närvarande ett lån från f.d. fastighetsägare. Lånet kommer under första året av föreningens verksamhet 2021 inte amorteras. Därefter kommer

amortering ske med ett belopp om 40 000 kr årligen. Lånet förfaller till slutbetalning den 31 december 2026.

Taxeringsvärde 2021 som lokaler

Hyreshusbyggnad för lokaler	6 400 000
Hyreshusmark för lokaler	486 000
	6 886 000

Bedömt taxeringsvärde som hyresfastighet

Hyreshusbyggnad för bostäder	12 600 000
Hyreshusmark för bostäder	1 215 000
	13 815 000

2021031201497



Förvärv *)

Summa anskaffningskostnad	50 600 000			
		nyckeltal	ränta/år	Amort
Finansiering			1,5%	
Insatser	47 900 000	29 568		
Lån	4 000 000	2 469	60 000	40 000
Kassabidrag**)	-1 300 000			
Sa finansiering	50 600 000	31 235	60 000	40 000

Utbetalningar

Ränta	-60 000	37		
Amort	-40 000	25		
El	-292 000	180		
Va, avlopp	-150 000	93		
Försäkring	-39 000	24		
Fastighetskatt/Kom fastighetsavg***)	-68 860	43		
Internet	-45 000	28		
Renhållning	-25 000	15		
Tv-avgift	-17 000	10		
Ek förvaltning	-37 000	23		
Samfällighetsavgift GA:3 och GA28	-21 000	13		
Fastighetservice	-20 000	12		
Snöröjning	-20 000	12		
Sa driftkostnader	-834 860	515		
Avs underhållsfond	-90 000	56		
Överföring från driftsfonden	39 860	25		
Summa kostnader	-885 000			

Sa Intäkter

Årsavgifter	885 000	546	3 688 /mån	
	885 000			

*) Aktieförvärv, stämpelskatt betalas av köparen genom kassabidrag (se nedan)

**) Föreningen erhåller likviditetsbidrag (kassabidrag) med 1 300 000 kr för att täcka vissa driftkostnader

***) Fastighetskatt beräknas utgå för 2021. Från 2022 beräknas kommunal hyreshusavgift utgå

Det bör noteras att vissa av dessa kostnader är uppskattade och en avrundning av beloppen har skett. Fastighetsavgiften är beräknad enligt från Skatteverkets hemsida och bygger givetvis på de bestämmelser som gäller för närvarande. Frågor om fastighetskatt och fastighetsavgiften är dock föremål för olika överväganden.

Avgiften för fastighetservice bygger på den fasta avgift 1000 kr per år och lägenhet som idag tas ut av Destination Lofsdalens AB.

Fastigheten tillhör G:a 28 som idag har delägarförvaltning och har endast vatten och avlopp. Denna G:a kommer att bli föremål för omprövning och det har begärts att denna gemensamhetsanläggning ska omfatta även soptömning (sopkasuner) som för närvarande delas mellan fyra fastighetsägare samt del av väg till fastigheten som ovan beräknats till 9000 kr om året.

Föreningen har tecknat förhandsavtal för nästan samtliga lägenheter. Dock skedde då en för låg uppskattning av de driftskostnader som kommer att åvila föreningen. I denna kostnadskalkyl beräknades den årliga driftskostnaden till cirka 743 000 kr vilket ger en månadsavgift om 3096 kr (årligen 37 150 kr). I denna ekonomiska plan har dock driftskostnaderna räknats om och föreningen har tagit höjd för ytterligare kostnader för den löpande verksamheten som uppgår till 885 000 kr. Detta har medfört att den månatliga avgiften beräknas till ett belopp om 3688 kr (årsavgift 44 250 kr).

Föreningens styrelse har beslutat att bistå samtliga förhandstecknare som bestämmer sig för att teckna ett upplåtelseavtal i föreningen att svara för dennes årsavgift under år 2021. Detta innebär att avgiftsfrihet råder under hela året och tas från den kassa (startbidrag) om 1,3 miljoner kr som föreningen kommer att ha i samband med att upplåtelse kommer att ske under kvartal 1 2021. Om avgiftsfrihet kommer att råda hela 2021 så kommer föreningens kassa (likvida medel) uppgå till drygt 600.000 kr vid ingången av 2022. Detta likviditetstillskott har lämnats för att föreningen inte ska drabbas av några ökade årsavgifter under de första åren av sin verksamhet.

c. Redovisning av föreningens lägenheter och dess insats jämte årsavgift

Här framgår samtliga föreningens blivande bostadsrätter och vad som ska betalas för dessa i såväl insats som årsavgift. I fråga om insatsen är dessa lika. Även den planerade årsavgiften är lika eftersom grunderna för beräkning av årsavgiften utgår från bostadsyta och den är densamma för alla lägenheterna. I redovisningen anges begreppet boarea i enlighet med vad som sägs i de allmänna råden från Boverket. Denna uppgift kan dock inte ses som en garanti gentemot respektive blivande bostadsrättshavare att den ifrågavarande ytan utgör boarea eftersom detta begrepp inte används i bostadsrättslagen. Samtliga lägenheter som upplåts med bostadsrätt kommer att ha en årsavgift om 3688 kr i månaden vilket medför en avgift om 44 250 kr per år.

Lgh nr	Total Yta	Antal RoK	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift /kvm	Andel %	Pris/ Bostadsrätt
21	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
22	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
23	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
24	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
25	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
26	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
27	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
28	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
29	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
30	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
31	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
32	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
33	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
34	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
35	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
36	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
37	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
38	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
39	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
40	81	5 ROK	44 250	3 688	546	5,00	2 395 000
	1 620		885 000	73 750		100	47 900 000

d. Känslighetsanalyser

Enligt bostadsrättsförordningen har föreningen att upprätta en känslighetsanalys för att kunna bedöma om den kommande föreningen och om dess ekonomi är hållbar. Allt detta har skett för att visa att föreningen kommer att även på sikt ha en hållbar ekonomi. Det bör noteras att den ena analysen bilaga 3 avser om räntan ökar med 2 % utöver den ränta som är antagen i ekonomisk plan. Räntorna i planen är antas bli allt högre under åren.

Se bilaga 2, 3 och 4

e. Ekonomisk prognos

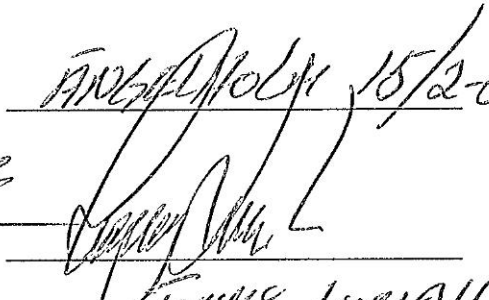
Se bilaga 1

~~Lofsdalen den 2021-02-09~~

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TERRASSEN 2 I LOFSDALEN

Estilskuna 16/2-21 Förslaget 15/2-21


Mac Lund


Tommy Lundin

Estilskuna 16/2-21


Christer Lund

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Driftkostnadshöjning per år /fr 2021) 2%									
Genomsnittlig ränta 1,5%									
Räntan antas höjas med 0,1%-enh år 2-5 o 0,25 år 6-									
Årsavgifter beräknas höjas med 2% per år från år 2021									
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036	
A/Utbetalningar exkl fondavsättning och avskrivningar									
Ränta	-60 000	-63 360	-66 640	-69 840	-72 960	-81 700	-122 400	-158 100	
Amort	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	
El	-292 000	-297 840	-303 797	-309 873	-316 070	-322 392	-355 946	-392 994	
Va, avlopp	-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849	-201 880	
Försäkring	-39 000	-39 780	-40 576	-41 387	-42 215	-43 059	-47 541	-52 489	
Fastighetsskatt/Kom fastighetsavg***)	-68 860	29 000	29 580	30 172	30 775	31 391	34 658	38 265	
Internet	-45 000	-45 900	-46 818	-47 754	-48 709	-49 684	-54 855	-60 564	
Renhållning	-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475	-33 647	
Tv-avgift	-17 000	-17 340	-17 687	-18 041	-18 401	-18 769	-20 723	-22 880	
Ek förvaltning	-37 000	-37 740	-38 495	-39 265	-40 050	-40 851	-45 103	-49 797	
Samfällighetsavgift GA:3 och GA28	-21 000	-21 420	-21 848	-22 285	-22 731	-23 186	-25 599	-28 263	
Fastighetsservice	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380	-26 917	
Snöröjning	-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380	-26 917	
Sa driftkostnader	-834 860	-753 680	-769 966	-786 433	-803 085	-825 627	-939 593	-1 056 183	
Avs underhållsfond	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	
Överföring från driftsfonden	885 000	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader	-885 000	-843 680	-859 966	-876 433	-893 085	-915 627	-1 029 593	-1 146 183	
Inbetalningar									
Årsavgifter*	0	885 000	885 000	885 000	885 000	902 700	996 654	1 100 386	
Inkomstränta kassan*	0	0	0	5 949	8 302	10 930	29 204	56 703	
Summa Inkomster	0	885 000	885 000	890 949	893 302	913 630	1 025 858	1 157 090	
Sammanställning									
Inbetalningar	0	885 000	885 000	890 949	893 302	913 630	1 025 858	1 157 090	
Utbetalningar	-734 860	-650 320	-663 326	-676 593	-690 125	-703 927	-777 193	-858 083	
Avsättning underhåll	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	
Resultat innan justeringar	-824 860	144 680	131 674	124 356	113 177	119 703	158 666	209 006	
B/Beräkning av bokföringsmässigt resultat									
Intäkter	0	885 000	885 000	885 000	885 000	902 700	996 654	1 100 386	
Kapitalkostn och amorteringar	-100 000	-103 360	-106 640	-109 840	-112 960	-121 700	-162 400	-198 100	
Drift	-734 860	-650 320	-663 326	-676 593	-690 125	-703 927	-777 193	-858 083	
Res före avskrivning och avsättningar (likv resultat)	-834 860	131 320	115 034	98 567	81 915	77 073	57 061	44 203	
Avskrivningar	-433 058	-433 058	-433 056	-433 055	-433 054	-433 053	-433 048	-433 043	
Bokföringsmässigt resultat efter avskrivningar	-1 267 918	-301 738	-318 022	-334 488	-351 139	-355 980	-375 987	-388 840	
c/ Likviditetsberäkningar									
Ingående likviditet	1 300 000	565 140	786 460	991 494	1 186 010	1 366 227	2 246 493	3 150 181	
Uttag ur driftsfonden	-734 860	0	0	0	0	0	0	0	
Likviditet resultat	0	131 320	115 034	98 567	81 915	77 073	57 061	44 203	
underhållsfond avsättning	0	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	
Total likviditet*	565 140	786 460	991 494	1 186 010	1 366 227	1 544 229	2 422 758	3 341 087	
Varav ack underhållsfond	0	90 000	180 000	270 000	360 000	450 000	900 000	1 350 000	
Skuldförändring	4 000 000	3 960 000	3 920 000	3 880 000	3 840 000	3 800 000	3 600 000	3 400 000	

2021031201502

Bilaga 2-4 Känslighetsanalyser avseende räntor och drift

Känslighetsanalyser
A/ om räntan ökar med 1% utöver den ränta som är antagen i ekonomisk plan

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Aktuell skuld	4 000 000	3 960 000	3 920 000	3 880 000	3 840 000	3 800 000	3 600 000	3 400 000
Antagen ränta	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	2,90%	3,15%	4,40%	5,65%
Ränta kr/år	100 000	102 960	105 840	108 640	111 360	119 700	158 400	192 100
Höjning av årsavgift kr/mån	167	165	163	162	160	158	150	142
Höjning av avbgift kr/kvm/år	25	24	24	24	24	23	22	21

KÄNSLIGHETSANALYS
A/ om räntan ökar med 2% utöver den ränta som är antagen i ekonomisk plan

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Aktuell skuld	4 000 000	3 960 000	3 920 000	3 880 000	3 840 000	3 800 000	3 600 000	3 400 000
Antagen ränta	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,15%	5,40%	6,65%
Ränta kr/år	140 000	142 560	145 040	147 440	149 760	157 700	194 400	226 100
Höjning av årsavgift kr/mån	333	330	327	323	320	317	300	283
Höjning av avbgift kr/kvm/år	49	49	48	48	47	47	44	42

Årsavgifterna kommer inte att påverkas av höjningar av driftkostnader. Föreningen kommer att utnyttja det driftkostnadsbidrag om 1,3 mkr som tillskjuts föreningen vid start av verksamheten.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade intyggivare har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 i Lofsdalen (769638-0653) daterad 15 resp. 16 februari 2021 och vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

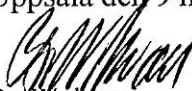
Föreningen förvärvade fastigheten genom köp och ingick sedan entreprenadavtal för att uppföra byggnaderna. Byggnaderna var uppförda 2008.

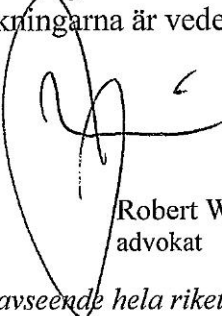
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av underhållsrapport härom. Föreningen har redovisat/förklarat vissa ekonomiska förändringar sedan kostnadskalkyl. Detta har redovisats till köpare i en separat PM.

Föreningen kommer att inneha av fem byggnader med totalt tjugo bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, uppförda på samma fastighet i direkt anslutning till varandra. Ändamålsenlig samverkan föreligger. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 9 mars 2021


Bo Wolwan
jur.kand./konsult


Robert Wikström
advokat

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2020-11-06
Stadga	2020-03-17
Fastighetsdatautdrag	2021-03-08
Bygglovshandlingar (jämte div ritningar inkl situationsplan)	2007-07-09
Tekniska besiktningar	dec 2019 - nov 2020
Sammanställning driftskostnader, underhåll och åtgärder	2021-03-05
Överlåtelseavtal 100% aktier med fastigheten till brf per 2021-03-31	2021-03-09
Transportavtal fastigheten till brf	2020-03-31
Redovisning PM avseende årsavgifter 2021	2021-03-02
Försäkringsoffert	2021-03-02
Skuldebrev/Revers C Lund Fastighets AB	2021-03-31
Mäklarintyg	2021-03-05
Garantiåtagande ev. osålda lgh	2021-03-09