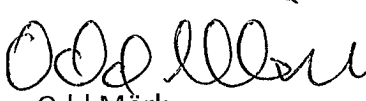


Undertecknade styrelseledamöter får härmed avge nedanstående ekonomiska plan för att registreras hos Bolagsverket :

  
Odd Mörk

  
Stian Mörk

  
Anders Ellefsen

Stockholm den 10/10 2018

### **Ekonomisk plan**

**för Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 800509 uät**

**Bostadsrättsföreningen Panorama 2 Lofsdalen org.nr 769636-4202**

#### **Innehåll**

- Allmänna förutsättningar
- Förvärvet av fastigheten
- Kommande bostadsrätter
- Föreningens hus
- Optionsavtal
- Särskilt om avskrivningar
- Räntekostnaderna i föreningen
- Driftskostnader för respektive bostadsrättshavare
- Kalkylberäkningar med skriftliga förklaringar
- 4. Förvärvskostnad och finansiering
- 5. Beräknade kostnader och intäkter budget /prognos
- 6. Intäkter
- 7. Känslighetsanalys
- 8. Lägenhetsredovisning
- 9. Nyckeltal

Intyg från intygsgivare

.....

#### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Panorama 2 Lofsdalen som registrerats hos Bolagsverket under år 2018 har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden ( bostadsrätt).



### Förvärvet av fastigheten (mark och hus)

Bostadsrättsföreningen har numera förvärvat fastigheten Härjedalen Lofsdalen 4:203.

Förvärvet har skett genom ett skapeteringsförfarande. 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.

### Föreningens hus och kommande bostadsrätter

Fastigheten är belägen i Lofsdalen vid foten av fjället Hovärken. Fastigheten tillhör en samfällighetsförening (gemensamhetsanläggning) för vägar från Lofsdalsvägen till fastigheten. Den är idag bebyggd med 5 stycken parhus, 10 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaden fick bygglov den 5 maj 2008 och slutbevis utfärdades den 28 augusti 2011. 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 och timmer. Taken är klädda med torv. Uppförandet är i den norska stilen som kallas "stavlaft", stolphus på svenska. En populär byggstil i Norge där man har ett regelverk av rejält timmer som sedan kläs med träpanel. Gavelsidorna mot taknock har timmer, fasaden är klädd med träpanel. Husen är uppförda på gjuten platta och taken är klädda med torv. Parhusen kan sägas likna kedjehus, eftersom endast ett av rummen gränsar mot grannen.

Varje parhus har ett gemensamt teknik- och torkrum. Varje lägenhet har även ett utvändigt skidförråd. I fem av parhusens förråd finns viss teknik som ska försörja båda lägenheterna i parhuset.

Det är således 10 stycken lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

8 stycken lägenheter har en bostadsyta om cirka 91 kvadratmeter. Det är 4 rum och kök, med tre sovrum. Nedre botten har en hall vid entrén. Storstugan på nedre botten har en öppen planlösning med köket och utgång till en terrass. Storstugan har en gasspis. I samband med entrén finns ett badrum med WC och dusch. På övervåningen finns tre stycken sovrum, varav ett så kallat föräldrasovrum. I de två mindre sovrummen finns våningssängar som är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns också ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

2 lägenheter har en bostadsyta om cirka 105 kvadratmeter. Skillnaden är att dessa lägenheter har en något större hall plus ett mindre sovrum direkt intill entrén. På övervåningen är sovrummen med våningssängarna något större till ytan än de mindre lägenheterna.

Badrummen har naturstensklinker på golv samt på väggar i dusch och toalett. Övriga väggar har målad träpanel. Målad träpanel i tak. Lägenheternas invändiga inredning består av massiva trägolv, timrade väggar, träpanel och synliga takbjälkar på övervåningen.

Värmesystemet består av bergvärme och direkt el. Det är vattenburen golvvärme i bottenvåningen samt badrummet på övervåningen. Elradiatorer i sovrummen på övervåningen. Bostadsrätterna kommer ha följande adresser i Lofsdalen; Skidcampsvägen 1a, 1 b - 5a, 5b.

#### Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning

För samtliga blivande bostadsrätter har avtal tecknats. Dessa avtal innehåller en förbindelse (option jfr RH 2014:25) som medför att samtliga lägenheter kommer att upplåtas till tre stycken aktiebolag för de insatser som anges i denna ekonomiska plan. Det är dessa tre aktiebolag som numera är de enda medlemmarna i föreningen. Därefter kommer dessa aktiebolag att överlåta en efter en bostadsrätt till nya innehavare. Detta för att man i Lofsdalen inte vet hur marknaden för bostadsrätter är. Skulle någon efterfrågan inte föreligga kommer respektive bolag att kunna hyra ut sina bostadsrätter på samma sätt som har skett när bolaget Lofsdalens Skidcamp AB ägde hela fastigheten. Några osålda lägenheter kommer således inte finnas.

Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske senast oktober 2018 och inflyttning (tillträde) kommer ske omedelbart efter det att upplåtelse med bostadsrätt skett. Detta under förutsättning att den ekonomiska planen hinner registreras hos Bolagsverket. Det bör noteras att bostadsrättsföreningen kommer i alla fall till en början vara en oäkta bostadsrättsförening.

#### 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. Nya allmänna råd (BFS 2017:7) EKKO 1 trädde i kraft den 1 oktober 2017 och de äldre råden i publikationen har upphört att gälla. 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, BFAR 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 bostadsrättshavare svarar enligt huvudregeln för underhållet i själva lägenheten (inre underhållsansvaret) se stadgarna. Detta förhållande påverkar givetvis avskrivningarna.

#### Avsättning till underhåll

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

Bokföringsnämnden har den 12 september 2003 i sina allmänna råd (BFNAR 2003:4) uttalat följande. Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll ska redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. I rådet uttalas slutligen att bokföring ska ske när behörigt organ fattat beslut och beslutet verkställs. Detta innebär att föreningsstämman kommer att besluta om avsättning till det gemensamma underhållet fram till dess underhållsplan upprättas.

Föreningen kommer att göra avsättningar till en underhållsplan med, till en början, 30 kr/kvm/år (28.140 kr).

#### Räntekostnaderna i föreningen mm

Föreningen har fått en offert från Handelsbanken daterad i juni 2018 och offerten gäller till 2018-12-31. Föreningen har beslutat att anta offerten och funnit att en fast ränta under 5 år är rimligt med en ränta på 2,05 %. Föreningen har dock räknat med en ränta i kalkylen på 2,5 %, trots att lägre ränta anges i den antagna offerten.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde och i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter. Fastigheten är redan sedan tidigare försäkrad till fullvärde och den fastighetsförsäkringen som bolaget Lofsdalens Skidcamp AB har för närvarande gäller till dess föreningen står som försäkringstagare för fastigheten.

#### 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. Troligen kommer föreningen att besluta på annat sätt efter en försäljning då denna förening främst kommer att vara för fritidsändamål. Detta kommer då troligen att innebära att värmekostnaden för respektive bostadsrätt kommer att åvila den enskilde bostadsrättshavaren.

## 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.

### 4. Förvärvskostnad och finansiering

Den slutliga kostnaden för föreningens hus ska inte överstiga priset 40 miljoner kr. Den slutliga kostnaden, som är ett begrepp enligt bostadsrättslagen, är samma sak som anskaffningskostnaden för föreningens hus. För att markera detta ställningstagande för föreningen har ett beslut om den slutliga kostnaden redovisats på en föreningsstämma vilket är möjligt enligt bestämmelsen i 4 kap 2 § bostadsrättslagen. Stämpelskatten ska betalas av säljaren.

Finansieringsplanen anger vilka ränteutgifter som föreningen kommer att ha, även om det för dagen är indikativa räntor som anges. Räntan har beräknats på 2,5 % vilket är högre än offerten som föreningen fått från Handelsbanken. Det överskott som blir följden kan om styrelsen finner det lämpligt användas till amortering av lånet.

#### FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Föreningens lån  | 2 000 000 kr         |
| Insatser         | 38 000 000 kr        |
| <b>TOTALT *)</b> | <b>40 000 000 kr</b> |

#### FÖRENINGENS LÅN

långgivare

| <u>Hypotekslån</u> | <u>Lånebelopp</u> | <u>c:a löptid år</u> | <u>ränta %</u> | <u>ränta</u> | <u>amortering</u> |
|--------------------|-------------------|----------------------|----------------|--------------|-------------------|
|                    | 2 000 000 kr      | 50 år                | 2,50           | 50 000 kr    | f.om år 6 **)     |
|                    |                   |                      |                |              | 40 000 kr/år      |

\*) Stämpelskatt erläggs av säljaren. Erforderliga säkerheter i pantbrev finns uttagna.

2 000 000 kr

50 000 kr

0 kr

\*\*) enligt offert från Handelsbanken kan föreningen välja amorteringsfrihet de första 5 åren.

### 5. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

Det är svårt att ange de direkta driftskostnaderna, men grundar sig på de kostnader som bolaget Lofsdalens Skidcamp AB haft under de åren de ägt husen och hyrt ut dessa. Det är alltså en kalkyl på kostnaderna. Dessa har beräknats att uppgå till 425 per kvm (inkl. fastighetsavgift och underhåll) vilket föreningens styrelse har funnit vara en nivå som medför att man har tagit med en beräknad kostnadsökning i anledning av att föreningen bildats. Det ska även noteras att föreningen består endast av 10 lägenheter vilket medför relativt låga förvaltningkostnader.

Se bilaga 1.

## Bilaga 1

**5. Beräknade kostnader och intäkter budget/prognos**

| KOSTNADER                                   | BUDGET 1)<br>2018 (år 1) | PROGNOS<br>2019 (år 2) | PROGNOS<br>2010 (år 3) | PROGNOS<br>2021 (år 4) | PROGNOS<br>2022 (år 5) | PROGNOS<br>2023 (år 6) | PROGNOS<br>2028 (år 11) |
|---|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Räntekostnad                                | 50 000 kr                | 51 275 kr              | 51 334 kr              | 51 362 kr              | 51 390 kr              | 51 418 kr              | 51 598 kr               |
| Fastighetsavgift 1)                         | 38 435 kr                | 39 204 kr              | 39 988 kr              | 81 575 kr              | 83 207 kr              | 84 871 kr              | 93 704 kr               |
| fastighetsetel (föreningens gemensamma)     | 162 334 kr               | 165 581 kr             | 168 892 kr             | 172 270 kr             | 175 716 kr             | 179 230 kr             | 201 842 kr              |
| Snöröjning                                  | 20 500 kr                | 20 910 kr              | 21 328 kr              | 21 755 kr              | 22 190 kr              | 22 634 kr              | 24 499 kr               |
| Vatten och avlopp                           | 55 500 kr                | 56 610 kr              | 57 742 kr              | 58 897 kr              | 60 075 kr              | 61 276 kr              | 69 007 kr               |
| Media (data)                                | 12 400 kr                | 12 648 kr              | 12 901 kr              | 13 159 kr              | 13 422 kr              | 13 691 kr              | 15 418 kr               |
| Försäkring (inkl. bostadsrättstillägg)      | 20 000 kr                | 20 400 kr              | 20 808 kr              | 21 224 kr              | 21 649 kr              | 22 082 kr              | 24 867 kr               |
| IT-tjänst                                   | 9 000 kr                 | 9 180 kr               | 9 364 kr               | 9 551 kr               | 9 742 kr               | 9 937 kr               | 11 190 kr               |
| Samfällighetsavgift                         | 7 500 kr                 | 7 650 kr               | 7 803 kr               | 7 959 kr               | 8 118 kr               | 8 281 kr               | 9 325 kr                |
| Sophämtning                                 | 20 000 kr                | 20 400 kr              | 20 808 kr              | 21 224 kr              | 21 649 kr              | 22 082 kr              | 24 867 kr               |
| Arvoden (förvaltning, styrelse och revisor) | 25 000 kr                | 25 500 kr              | 26 010 kr              | 26 530 kr              | 27 061 kr              | 27 602 kr              | 28 717 kr               |
| Fond för yttre underhåll 2)                 | 28 140 kr                | 28 703 kr              | 29 277 kr              | 29 862 kr              | 30 460 kr              | 31 069 kr              | 34 989 kr               |
| amortering 3)                               | 0 kr                     | 0 kr                   | 0 kr                   | 0 kr                   | 0 kr                   | 40 000 kr              | 40 000 kr               |
| <b>TOTALT</b>                               | <b>448 809 kr</b>        | <b>458 060 kr</b>      | <b>466 255 kr</b>      | <b>515 369 kr</b>      | <b>524 677 kr</b>      | <b>534 171 kr</b>      | <b>590 025 kr</b>       |
| Avskrivningar 4)                            | 313 600 kr               | 313 600 kr             | 313 600 kr             | 313 600 kr             | 313 600 kr             | 313 600 kr             | 313 600 kr              |

1) För hus med värdeår före 2012 utgår ej kommunal fastighetsavgift de första fem åren. Halv avgift utgår de följande fem åren (2016-2020), därefter full avgift.

2) Avsättning ska, enligt stadgarna, ske enligt underhållsplan. Sådan plan beräknas bli klar år 2020. Fram till dess beräknas avsättningen schablonmässigt med 30 kr / kvm vilket innebär 938 kvm x 30 kr/kvm = 28 140 kr

3) Enligt föreningens finansieringsoffert kommer föreningen att ha amorteringsfrihet de första 5 åren. Därefter sker amortering under femtio år (40 000 kr/år)

4) Avskrivningar påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat och ingår därför ej i föreningens budget/prognoser. Föreningens budget/prognoser beräknas på likviditeten d.v.s. föreningens förmåga att betala sina utgifter. Avskrivningarna beräknas på föreningens byggnadsvärde. Avskrivningstid 100 år.

## 6. Intäkter

Föreningen har planerat att till en början ta ut en årsavgift varje månad som uppgår till 3 325 kr för de mindre bostadsrätterna och 3 627 kr för de två större lägenheterna. Årsavgifterna kommer därvid att årligen uppgå till 406 248 kr. Men i nedanstående kalkylberäkning har dock gjorts beräkningar med ett högre tal avseende driftkostnaderna då dessa är en osäker faktor. Allt för att en intygsgivare ska kunna bedöma att det är fråga om ett "sunt bostadsföretag".

### Intäkter och bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter **448 809 kr**

#### BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT

|                           |  |                    |
|---------------------------|--|--------------------|
| Årsavgifter               |  | 448 809 kr         |
| - kapital/driftnkostnader |  | 4489 kr            |
| - avskrivningar           |  | 313 600 kr         |
| resultat                  |  | <b>-313 600 kr</b> |

#### AVSKRIVNINGAR

|                       |              |       |                     |
|-----------------------|--------------|-------|---------------------|
| taxeringsvärde totalt | 8 378 000 kr |       |                     |
| varav byggnad         | 6 568 000 kr | 78,40 | <i>andel i % av</i> |
| varav mark            | 1 810 000 kr |       | <i>totalvärde</i>   |

78,4% av förvärvskostnaden                      31 360 000 kr                      313 600 kr                      avskrivning/år i 100 år

## 7. Känslighetsanalys

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.

Se bilaga 2.

Bilaga 2

## 7. Känslighetsanalys

|                               | 2018         | 2019 (år 2)  | 2020 (år 3)  | 2021 (år 4)  | 2022 (år 5)  | 2023 (år 6)  | 2028 (år 11) |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Kapitalkostnad</b>         |              |              |              |              |              |              |              |
| lån                           | 2 000 000 kr | 2 000 000 kr | 2 000 000 kr | 2 000 000 kr | 2 000 000 kr | 1 960 000 kr | 1 720 000 kr |
| amortering                    | 0 kr         | 0 kr         | 0 kr         | 0 kr         | 0 kr         | 40 000 kr    | 40 000 kr    |
| räntesats 2%                  | 2,50%        | 2,55%        | 2,60%        | 2,65%        | 2,71%        | 2,76%        | 3,11%        |
| räntebelopp                   | 50 000 kr    | 51 275 kr    | 51 334 kr    | 51 362 kr    | 51 390 kr    | 51 418 kr    | 51 598 kr    |
| räntesats 3%                  | 3,5%         | 3,57%        | 3,64%        | 3,71%        | 3,79%        | 3,86%        | 3,94%        |
| räntebelopp                   | 70 000 kr    | 71 400 kr    | 72 828 kr    | 74 285 kr    | 75 770 kr    | 75 740 kr    | 67 795 kr    |
| ränteökning                   | 20 000 kr    | 20 125 kr    | 21 494 kr    | 22 923 kr    | 24 380 kr    | 24 321 kr    | 16 197 kr    |
| ränteökning/kvm               | 21 kr        | 21 kr        | 23 kr        | 24 kr        | 26 kr        | 26 kr        | 17 kr        |
| räntesats 4%                  | 4,5%         | 4,59%        | 4,68%        | 4,78%        | 4,87%        | 4,97%        | 5,07%        |
| räntebelopp                   | 90 000 kr    | 91 800 kr    | 93 636 kr    | 95 509 kr    | 97 419 kr    | 97 380 kr    | 87 165 kr    |
| ränteökning                   | 40 000 kr    | 40 525 kr    | 42 302 kr    | 44 147 kr    | 46 029 kr    | 45 961 kr    | 35 567 kr    |
| ränteökning/kvm               | 43 kr        | 43 kr        | 45 kr        | 47 kr        | 49 kr        | 49 kr        | 38 kr        |
| <b><u>Driftskostnader</u></b> |              |              |              |              |              |              |              |
| om inflation + 1%             | 398 809 kr   | 406 785 kr   | 414 921 kr   | 464 007 kr   | 473 287 kr   | 482 753 kr   | 492 408 kr   |
| om inflation + 2%             | 402 797 kr   | 410 853 kr   | 419 070 kr   | 468 647 kr   | 478 020 kr   | 487 580 kr   | 497 332 kr   |
| kostnadsökning                | 3 988 kr     | 4 068 kr     | 4 149 kr     | 4 640 kr     | 4 733 kr     | 4 828 kr     | 4 924 kr     |
| kostnadsökning/kvm/år         | 4 kr         | 4 kr         | 4 kr         | 5 kr         | 5 kr         | 5 kr         | 5 kr         |
| om inflation 2%               | 406 785 kr   | 414 921 kr   | 423 219 kr   | 473 287 kr   | 482 753 kr   | 492 408 kr   | 502 256 kr   |
| kostnadsökning om 2%          | 7 976 kr     | 8 136 kr     | 8 298 kr     | 9 280 kr     | 9 466 kr     | 9 655 kr     | 9 848 kr     |
| kostnadsökning/kvm/år         | 9 kr         | 9 kr         | 9 kr         | 10 kr        | 10 kr        | 10 kr        | 10 kr        |

Boarea 938 kvm



## 8. 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 denna lite olika beroende på storlek. Även den planerade årsavgiften är olika eftersom grunderna för beräkning av årsavgiften utgår från andelstal. 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.

Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

| Lgh.nr | bostadsarea<br>kvm | biarea *)<br>kvm | antal<br>rum och kök | insatser      | årsavgifter | årsavgift<br>per månad | årsavgift<br>per kvm | andelstal |
|--------|--------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------|
| 1A     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 1B     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 2A     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 2B     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 3A     | 105                | 3                | 4                    | 4 000 000 kr  | 50 240 kr   | 4 187 kr               | 478 kr               | 11,19     |
| 3B     | 105                | 3                | 4                    | 4 000 000 kr  | 50 240 kr   | 4 187 kr               | 478 kr               | 11,19     |
| 4A     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 4B     | 91                 | 8                | 4                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 5A     | 91                 | 8                | 5                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| 5B     | 91                 | 8                | 5                    | 3 750 000 kr  | 43 541 kr   | 3 628 kr               | 478 kr               | 9,70      |
| totalt | 938                | 70               |                      | 38 000 000 kr | 448 809 kr  |                        |                      | 100,00    |

\*) biarea avser förråd

## 9. Nyckeltal

Nyckeltal används för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningars avgifter.

Det ska noteras att denna bostadsrättsförening är främst för fritidsändamål och att det finns möjligheter för varje bostadsrättshavare att hyra ut sin bostadsrätt till de som besöker Lofsdalen för främst rekreation under en vecka eller liknande.

### Nyckeltal per kvadratmeter

|                  | lgh 91 kvm | lgh 105 kvm |
|------------------|------------|-------------|
| årsavgift        | 478 kr     | 478 kr      |
| Insats           | 41 209 kr  | 38 095 kr   |
| lån i föreningen | 2 132 kr   | 2 132 kr    |
| räntekostnad     | 53 kr      | 53 kr       |
| driftskostnad    | 425 kr     | 425 kr      |

Not. Denna ekonomiska plan har upprättats i samråd med Ingrid Uggla  
[ingrid@juristuggla.se](mailto:ingrid@juristuggla.se)

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Falujungfrun 800 509 uät Bostadsrättsföreningen Panorama 2 Lofsdalen (769636-4202) får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan). Vi noterar att stadgan ska revideras såvitt avser årsavgiftens omfattning. Vi har själva inte besiktigt fastigheten, men då samtliga lägenheter omfattas av optionsavtal för förvärv betyder det att lägenheterna i föreningen kommer att kunna upplåtas med hänsyn till Lofsdalens lägenhetsmarknad.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten Härjedalen Lofsdalen 4:203 (Härjedalen Lofsdalen 4:203 AB, 559156-2425). Fastigheten förs därefter över till föreningen genom s.k. transportköp, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de specifika förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi har tagit del av transaktionsintyg utfärdat av Skeppsbron Skatt 2018-09-12.

Föreningen kommer att inneha 10 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. De är belägna i fem parhus på samma fastighet. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätts-havarna anses föreligga. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL och p g a 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 15 oktober 2018

  
Lennart Fällström

  
Robert Wikström

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.*

### Tillgängliga handlingar

|  |            |
|--|------------|
| Registreringsbevis                               | 2018-10-01 |
| Generalfullmakt                                  | 2018-09-05 |
| Stadgar  |            |
| Lantmäteriutdrag fastighetsdata                  | 2018-10-04 |
| Bygglov  | 2008-05-08 |
| Slutbevis  | 2011-08-25 |
| Finansieringsutfästelse                          | 2018-06    |
| Kostnad försäkring                               | 2018-10-02 |
| Aktieöverlåtelseavtal                            | 2018-10-02 |
| Registreringsbevis berörda bolag                 | 2018-10-01 |
| Transaktionsintyg utfärdat av Skeppsholmen Skatt | 2018-09-12 |
| Ritningar och situationsplan                     | 2015-11-07 |
| Protokoll extra stämma slutlig kostnad           | 2018-10-03 |
| Protokoll extra stämma om förvärv                | 2018-10-02 |
| Lagfartsansökan för brf avseende fastigheten     | 2018-10-08 |
| Optionsavtal                                     | 2018-10-03 |
| Andelsbevis                                      | 2018-10-01 |