

---

Ekonomisk plan för:

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLBACKEN 2 I TANDÅDALEN

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Bostadsrättsföreningen Solbacken 2 i Tandådalen  
org.nr. 769639-5339 under andra kvartalet 2021

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....                                   | 3  |
| Förvärv av fast egendom.....                                       | 3  |
| Försäkring.....  | 3  |
| Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt.....       | 4  |
| Taxeringsvärde.....  | 4  |
| Garanti.....   | 4  |
| 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....                                 | 4  |
| Tomt och läge.....   | 4  |
| Fakta om fastigheten.....  | 4  |
| Gemensamma utrymmen och anordningar.....                           | 5  |
| Kortfattad byggnadsbeskrivning.....                                | 5  |
| Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....                               | 5  |
| Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov.....      | 6  |
| 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN.....                  | 6  |
| Slutlig anskaffningskostnad.....                                   | 6  |
| Finansieringsplan.....   | 6  |
| 4. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS, ÅR 1.....   | 7  |
| Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....                   | 8  |
| Avskrivningar.....   | 8  |
| 5. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS, FLERÅR..... | 9  |
| 6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL.....                  | 10 |
| 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....                                       | 11 |
| 8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....                                     | 12 |

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solbacken 2 i Tandådalen org.nr. 769639-5339 som registrerades 2021-01-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark om den ligger i direkt anslutning till bostaden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheterna Malung-Sälen Lima Besparingsskog 1:34 samt 1:35 som är bebyggda med 26 lägenheter belägna i sju lägenhetshus. De 26 lägenheterna fördelar sig på 22 st 5-rumslägenheter och 4 st 3-rumslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för 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 enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övertaget på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Fastigheterna kommer efter förvärvet föras över i bostadsrättsföreningen, aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen blir ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från den ursprungliga fastighetsägaren. För de fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet, 30 MKR, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Notera att i det fall kostnaden för övertagande av fastighet kommer över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärven att förändras i motsvarande mån vilket då får motsvarande effekt på fastighetens skattemässiga värde.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

### Försäkring

Fastigheterna kommer från föreningens tillträde att vara försäkrad till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen.



## Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske från att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Tillträde till lägenheterna sker i samband med inflyttning som planeras ske under andra kvartalet 2021.

## Taxeringsvärde

Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 34 427 tkr, fördelat på mark 4 027 tkr samt byggnad 30 400 tkr.

## Garanti

Brevent 52 AB, org nr 559271-2276, har till bostadsrättsföreningen lämnat en garanti och utfästelse att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter, intill dess att de är slutligt sålda. Med slutligt sålda bostadsrätter menas de lägenheter för vilka bindande avtal träffas. Bindande avtal är förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Detta får ske genom att Brevent 52 AB förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser som finns angivna i föreningens ekonomiska plan. Brevent 52 AB ansvarar för att OVK-besiktning blir genomförd samt kostnad för genomförande och för kostnad för eventuella åtgärder vid ej godkänt resultat.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med 26 lägenheter belägna i sju lägenhetshus. De 26 lägenheterna fördelar sig på 22 st 5-rumslägenheter och 4 st 3-rumslägenheter.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

## Tomt och läge

Lägenheterna är belägna i Tandådalen i Sälenfjällen. Läget i är centralt i Tandådalen. Avståndet till stora backen i Tandådalen och Tandådalstorget är ca 200 meter. En tranportlift finns i föreningens absoluta närhet. Kommersiell service med bl a matbutik och restauranger finns vid Tandådalstorget.

## Fakta om fastigheten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fastighetsbeteckningar  | Malung-Sälen Lima Besparingsskog 1:34 samt 1:35 |
| Adress                  | Solbacken Tandådalen                            |
| Ägandeform              | Äganderätt/lagfart                              |
| Planbestämmelser (nuv.) | Detaljplan 2023-P425                            |
| Servitut                | Väg 2023-2018/48.1                              |
| Gemensamhetsanläggning  | Inga  |
| Byggår                  | 2006  |

|             |           |
|-------------|-----------|
| Tomtareal   | 7 046 kvm |
| Bostadsarea | 2 031 kvm |
| Lägenheter  | 26 st     |
| Typkod      | 321       |

### Gemensamma utrymmen och anordningar

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Kommunalt vatten/avlopp | Avgift debiteras föreningen som debiterar respektive medlem jämt fördelat per antal lägenheter            |
| El-central              | Undermätning för varje lägenhet   |
| Ventilation             | FTX   |
| Sophantering            | Gemensamma behållare  |
| Uppvärmning             | Fjärrvärme där avgiften debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter andelstal i föreningen |
| Tomt                    | Grus  |

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Grundläggning          | Betongplatta på mark     |
| Stomme och ytterväggar | Trä                      |
| Fasad                  | Trä                      |
| Yttertak               | Betongtakpannor, takpapp |
| Fönster                | Två-glas fönster         |
| Dörrar                 | Dörrar av trä            |

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

|             |  |
|-------------|--|
| Innerväggar | Målade   |
| Tak         | Målade   |
| Golv        | Parkett i vardagsrum och sovrum. Parkett alt klinker i kök.  |
| Kök         | Parkettgolv och målade väggar. Kakel ovan arbetsytor. Vita alt grå skåpluckor och laminat bänkskiva. Spis, ugn, köksfläkt, micro, diskmaskin samt kombinerad kyl/frys av varierande årsmodell. |
| Badrum 1    | Helkaklat badrum. Dusch med wc, handfat och kommod. Bastu.   |
| Badrum 2    | Helkaklat badrum. Dusch med wc, handfat och kommod. Finns enbart i 83 m2 lägenheter.   |

|        |  |
|--------|--|
| Tvätt  | Tvättmaskin, torkskåp alt torktumlare. |
| Övrigt | Garderob i sovrum.                     |

### Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Lägenheterna i fastigheterna är renoverade invändigt mellan 2018-2021. Enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättning sker med 40kr/kvm till dess att underhållsplan upprättats. Bedömningen är att det inte finns något behov av årligt underhåll som inte täcks av den årliga avsättningen.

För det inre underhållet i lägenheterna samt uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning.

Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Statusbesiktning har utförts 2021-02-24 Bygg - Struktör, El - REC elconsult samt VVS - Installationskonsult i Mora.

## 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärvas av projektägaren till den insats som anges i denna ekonomiska plan.

Projektägaren ansvarar både för genomförande och kostnad för eventuell OVK-besiktning samt för kostnad för eventuella åtgärder vid ej godkänt resultat.

Pantbrev utgör säkerhet för banklån.

### Slutlig anskaffningskostnad

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Köpeskilling fastighet & aktier     | 120 960 940 kr        |
| Lagfart                             | 516 405 kr            |
| Pantbrev                            | 406 655 kr            |
| Byggnation & entreprenad            | 0 kr                  |
| <b>Slutlig anskaffningskostnad:</b> | <b>121 884 000 kr</b> |

### Finansieringsplan

|                           | Belopp                | Ränta | Kostnad    | Amortering |
|---------------------------|-----------------------|-------|------------|------------|
| Banklån                   | 20 314 000 kr         | 2,25% | 457 065 kr | 101 570 kr |
| Medlemsinsatser           | 101 570 000 kr        |       |            |            |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>121 884 000 kr</b> |       |            |            |

Amortering görs efter en 50-årig serieplan.



## 4. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS, ÅR 1

|   |                     |                    |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>   |                     |                    |
| Räntor  | 457 065 kr          | 225 kr/kvm         |
| Avskrivningar   | 2 152 539 kr        | 1060 kr/kvm        |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>   | <b>2 609 604 kr</b> | <b>1285 kr/kvm</b> |
| <i>Avskrivningar beräknas till 2 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark</i> |                     |                    |
| <b>Driftskostnader</b>  |                     |                    |
| Administration  | 52 000 kr           | 26 kr/kvm          |
| Försäkring  | 43 385 kr           | 17 kr/kvm          |
| Värme som faktureras medlem   | 432 977 kr          | 213 kr/kvm         |
| V/A som faktureras medlem   | 198 890 kr          | 98 kr/kvm          |
| Skötsel/Renhållning   | 91 000 kr           | 45 kr/kvm          |
| Övrigt  | 13 355 kr           | 11 kr/kvm          |
| <b>Summa driftskostnader</b>  | <b>831 607 kr</b>   | <b>409 kr/kvm</b>  |
| <b>Övriga kostnader</b>   |                     |                    |
| Fastighetsavgift (eller motsv.)   | 37 398 kr           | 18 kr/kvm          |
| <b>Summa bokföringsmässiga kostnader år 1, SEK</b>                                  | <b>3 478 609 kr</b> | <b>1712 kr/kvm</b> |
| <hr/>   |                     |                    |
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar                                       | 81 256 kr           | 40 kr/kvm          |
| <i>Avsättning beräknas schablonmässigt med 40 kr/kvm</i>                            |                     |                    |
| Räntor  | 457 065 kr          | 225 kr/kvm         |
| Amorteringar  | 101 570 kr          | 50 kr/kvm          |
| Summa driftskostnader   | 831 607 kr          | 409 kr/kvm         |
| Summa övriga kostnader  | 37 398 kr           | 18 kr/kvm          |
| <b>Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1, SEK</b>                  | <b>1 508 896 kr</b> | <b>743 kr/kvm</b>  |
| <hr/>   |                     |                    |
| <b>Årsavgifter</b>  | <b>877 565 kr</b>   | <b>432 kr/kvm</b>  |
| <b>Övriga intäkter</b>  |                     |                    |
| Ränteintäkter   | 0 kr                | 0 kr/kvm           |
| Avgifter; Värme   | 432 977 kr          | 213 kr/kvm         |
| Avgifter; V/A   | 198 890 kr          | 98 kr/kvm          |
| <b>Summa övriga intäkter</b>  | <b>631 867 kr</b>   | <b>311 kr/kvm</b>  |
| <b>Summa intäkter år 1, SEK</b>   | <b>1 509 432 kr</b> | <b>743 kr/kvm</b>  |

|   |                   |                  |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Kassaflödesprognos</b>                       |                   |                  |
| Summa intäkter                                  | 1 509 432 kr      | 743 kr/kvm       |
| Summa bokföringsmässiga kostnader               | -3 478 609 kr     | -1712 kr/kvm     |
| Återföring avskrivning                          | 2 152 539 kr      | 1060 kr/kvm      |
| <b>Summa kassaflöde från löpande drift år 1</b> | <b>183 362 kr</b> | <b>90 kr/kvm</b> |
| Amortering                                      | -101 570 kr       | -50 kr/kvm       |
| Investering                                     | 0 kr              | 0 kr/kvm         |
| <b>Summa kassaflöde år 1</b>                    | <b>81 792 kr</b>  | <b>40 kr/kvm</b> |
| Likviditetsreserv/Initial reparationsfond       | 0 kr              | 0 kr/kvm         |
| <b>Summa ackumulerad kassa år 1</b>             | <b>81 792 kr</b>  | <b>40 kr/kvm</b> |

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen ränta uppgår år 1 till 2,25% med en årlig höjning så att räntan år 16 uppgår till 3%. Lånet kommer ursprungligen ej bindas utan vara rörlig 3 månader, vilket ger 1,5 % ränta enligt gällande bankoffert.

Inflationsantagande: 2%

Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader såsom uppvärmning och varmvatten. Därutöver betalas av medlemmar direkt till leverantör: Kabeltv, hushållsel och bredband/telefoni. Bostadsrättstillägg till hemförsäkring bekostas av föreningen.

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 byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. I den ekonomiska planen beräknas avskrivningen uppgå till 2% per år.

Avskrivningsunderlag uppgår till 107 626 967 kr.



# 5. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS, FLERÅR

|   | År 1          | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 7           | År 8           | År 9           | År 10          | År 11          | År 12            | År 13            | År 14            | År 15            | År 16            |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultatprognos</b>  |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter   | 877 565       | 895 116        | 913 018        | 931 279        | 949 904        | 968 902        | 988 280        | 1 008 046      | 1 028 207      | 1 048 771      | 1 069 747      | 1 091 142        | 1 112 964        | 1 135 224        | 1 157 928        | 1 181 087        |
| Övriga intäkter   | 631 867       | 644 504        | 657 394        | 670 542        | 683 953        | 697 632        | 711 585        | 725 817        | 740 333        | 755 140        | 770 242        | 785 647          | 801 360          | 817 387          | 833 735          | 850 410          |
| Summa intäkter  | 1 509 432     | 1 539 620      | 1 570 413      | 1 601 821      | 1 633 858      | 1 666 535      | 1 699 865      | 1 733 863      | 1 768 540      | 1 803 911      | 1 839 989      | 1 876 789        | 1 914 324        | 1 952 611        | 1 991 663        | 2 031 496        |
| Driftkostnader  | 831 607       | 848 239        | 865 204        | 882 508        | 900 158        | 918 161        | 936 525        | 955 255        | 974 360        | 993 847        | 1 013 724      | 1 033 999        | 1 054 679        | 1 075 772        | 1 097 288        | 1 119 234        |
| Reparationer och underhåll  | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Övriga externa kostnader (fastighetsskatt) 2)                       | 37 398        | 38 146         | 38 909         | 39 687         | 40 481         | 41 290         | 42 116         | 42 959         | 43 818         | 44 694         | 45 588         | 46 500           | 47 430           | 48 378           | 49 346           | 50 333           |
| Avskrivningar   | 2 152 539     | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        |
| Räntenetto  | 457 065       | 464 886        | 472 486        | 479 851        | 486 967        | 493 819        | 500 390        | 506 662        | 512 619        | 518 239        | 523 503        | 528 388          | 532 873          | 536 932          | 540 539          | 543 668          |
| Summa kostnader   | 3 478 609     | 3 503 810      | 3 529 138      | 3 554 586      | 3 580 146      | 3 605 810      | 3 631 570      | 3 657 415      | 3 683 336      | 3 709 320      | 3 735 354      | 3 761 426        | 3 787 521        | 3 813 622        | 3 839 712        | 3 865 774        |
| Årets resultat  | -1 969 178    | -1 964 190     | -1 958 725     | -1 952 765     | -1 946 288     | -1 939 275     | -1 931 705     | -1 923 553     | -1 914 796     | -1 905 409     | -1 895 365     | -1 884 638       | -1 873 196       | -1 861 011       | -1 848 049       | -1 834 277       |
| Avsättning underhållsfond   | 81 256        | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256         | 81 256           | 81 256           | 81 256           | 81 256           | 81 256           |
| Årets resultat efter avsättning UH-fond                             | -2 050 434    | -2 045 446     | -2 039 981     | -2 034 021     | -2 027 544     | -2 020 531     | -2 012 961     | -2 004 809     | -1 996 052     | -1 986 665     | -1 976 621     | -1 965 894       | -1 954 452       | -1 942 267       | -1 929 305       | -1 915 533       |
| Fritt eget kapital ackumulerat                                      | -2 050 434    | -4 095 879     | -6 135 861     | -8 169 881     | -10 197 425    | -12 217 957    | -14 230 917    | -16 235 726    | -18 231 778    | -20 218 443    | -22 195 064    | -24 160 958      | -26 115 410      | -28 057 677      | -29 986 982      | -31 902 515      |
| Bundet eget kapital ackumulerat                                     | 101 570 000   | 101 651 256    | 101 732 512    | 101 813 768    | 101 895 024    | 101 976 280    | 102 057 536    | 102 138 792    | 102 220 048    | 102 301 304    | 102 382 560    | 102 463 816      | 102 545 072      | 102 626 328      | 102 707 584      | 102 788 840      |
| Summa eget kapital ackumulerat                                      | 99 519 566    | 97 555 377     | 95 596 651     | 93 643 887     | 91 697 599     | 89 758 323     | 87 826 619     | 85 903 066     | 83 988 270     | 82 082 861     | 80 187 496     | 78 302 858       | 76 429 662       | 74 588 651       | 72 720 602       | 70 886 325       |
| <b>Kassaflödesprognos</b>   |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Summa intäkter  | 1 509 432     | 1 539 620      | 1 570 413      | 1 601 821      | 1 633 858      | 1 666 535      | 1 699 865      | 1 733 863      | 1 768 540      | 1 803 911      | 1 839 989      | 1 876 789        | 1 914 324        | 1 952 611        | 1 991 663        | 2 031 496        |
| Summa kostnader   | -3 478 609    | -3 503 810     | -3 529 138     | -3 554 586     | -3 580 146     | -3 605 810     | -3 631 570     | -3 657 415     | -3 683 336     | -3 709 320     | -3 735 354     | -3 761 426       | -3 787 521       | -3 813 622       | -3 839 712       | -3 865 774       |
| Återföring avskrivningar  | 2 152 539     | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539      | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        | 2 152 539        |
| Kassaflöde från löpande drift                                       | 183 362       | 188 349        | 193 814        | 199 775        | 206 251        | 213 264        | 220 835        | 228 987        | 237 743        | 247 130        | 257 174        | 267 902          | 279 343          | 291 528          | 304 490          | 318 262          |
| Amorteringar  | -101 570      | -106 649       | -111 981       | -117 580       | -123 459       | -129 632       | -136 114       | -142 919       | -150 065       | -157 568       | -165 447       | -173 719         | -182 405         | -191 525         | -201 102         | -211 157         |
| Nya lån   | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Periodiskt underhåll  | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Likviditetsreserv/initial reparationsfond                           | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Summa kassaflöde  | 81 792        | 81 701         | 81 833         | 82 195         | 82 792         | 83 632         | 84 721         | 86 067         | 87 678         | 89 562         | 91 727         | 94 183           | 96 938           | 100 003          | 103 389          | 107 105          |
| <b>Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital</b> | <b>81 792</b> | <b>163 493</b> | <b>245 326</b> | <b>327 521</b> | <b>410 313</b> | <b>493 945</b> | <b>578 666</b> | <b>664 734</b> | <b>752 412</b> | <b>841 974</b> | <b>933 701</b> | <b>1 027 884</b> | <b>1 124 822</b> | <b>1 224 825</b> | <b>1 328 213</b> | <b>1 435 319</b> |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond                      | 2 233 795     | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795      | 2 233 795        | 2 233 795        | 2 233 795        | 2 233 795        | 2 233 795        |
| Kalkylränta för respektive år                                       | 2,25%         | 2,30%          | 2,35%          | 2,40%          | 2,45%          | 2,50%          | 2,55%          | 2,60%          | 2,65%          | 2,70%          | 2,75%          | 2,80%            | 2,85%            | 2,90%            | 2,95%            | 3,00%            |
| Amortering i % för respektive år                                    | 0,50%         | 0,53%          | 0,56%          | 0,59%          | 0,62%          | 0,66%          | 0,69%          | 0,73%          | 0,78%          | 0,82%          | 0,87%          | 0,92%            | 0,98%            | 1,04%            | 1,10%            | 1,17%            |

Not 1) Antagen ränta uppgår år 1 till 2,25% med en årlig höjning så att räntan år 16 uppgår till 3%.

2) År 16 kan extra höjning av årsavgiften erfordras om angivnen fastighetsavgift uttages.

3) Amortering görs efter en 50-årig serieplan

\*1) Antagen inflation är 2% årligen





## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Fastighet | Antal rum | Kvm    | Insats      | Insats/ kvm | Årsavgift/ månad | Årsavgift | Årsavgift/ kvm | Andelstal |
|-----------|-----------|--------|-------------|-------------|------------------|-----------|----------------|-----------|
| 27 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 28 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 29 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 30 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 31 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 32 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 33 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 34 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 35 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 36 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 37 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 38 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 39 U      | 3 rok     | 53     | 2 650 000   | 50 000      | 1 908            | 22 896    | 432            | 2,609%    |
| 40 Ö      | 3 rok     | 53     | 2 650 000   | 50 000      | 1 908            | 22 896    | 432            | 2,609%    |
| 41 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 42 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 43 U      | 3 rok     | 53     | 2 650 000   | 50 000      | 1 908            | 22 896    | 432            | 2,609%    |
| 44 Ö      | 3 rok     | 53     | 2 650 000   | 50 000      | 1 908            | 22 896    | 432            | 2,609%    |
| 45 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 46 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 47 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 48 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 55 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 56 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 57 U      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
| 58 Ö      | 5 rok     | 83     | 4 135 000   | 50 000      | 2 977            | 35 726    | 432            | 4,071%    |
|           |           | 2031,4 | 101 570 000 | 50 000      | 73 130           | 877 565   | 432            | 100,000%  |

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen.

Lägenhetsinnehavaren tecknar själv och står för abonnemang kring tv/bredband/telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhetsel och värme/VA samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring. Uppskattad kostnad för hemförsäkringen är ca 1800 kr. Bostadsrättsstillägg står föreningen för. Energiförbrukningen för uppvärmning för respektive bostad är uppskattad till 13 913 kWh/år för 82,7 kvm vilket ger en kostnad på ca 17,6 tkr per år samt 8 916 kWh/år för 53,0 kvm vilket ger en kostnad på ca 11,3 tkr per år. Förbrukningen av vatten uppskattas till (beräknat 4 personer/hushåll) 150 m<sup>3</sup>/år, vilket ger en kostnad på ca 5 980 kr/år inkl fast avgift.



## 8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet. Föreningen har rätt att ta ut avgift avseende andrahandsuthyrning.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens förbrukningsel och värme. Föreningen kommer debitera bostadsrättshavaren avseende värme.
- Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren avseende VA med en fast kostnad.
- Bostadsrättshavarna ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Örebro 2021-04-23

Bostadsrättsföreningen Solbacken 2 i Tandådalen

Magnus Eriksson

Mikael Ingesson

Johan Bergdahl

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page  
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

**INGESSON MIKAEL**

7ce194af-7914-4e3f-a715-ae40f0456971 - 2021-04-23 12:11:53 UTC +03:00  
BankID - 2f28008d-5ef1-4b24-ac3c-48c280de9e8f - SE

**Jörgen Bergdahl Johan**

06d22043-02c3-42a0-99a1-91d4c6931c65 - 2021-04-23 12:16:05 UTC +03:00  
BankID - faab6112-6917-46b2-9b6a-7642553e98c9 - SE

**Tage Eriksson Magnus**

7a44881c-d653-4025-8efd-10c86cec2619 - 2021-04-23 12:24:43 UTC +03:00  
BankID - 9718a480-bf9a-46c9-9578-189fd8512704 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi som, för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solbacken 2 i Tandådalen, org nr 769639-5339, belägen i Malungs-Sälens kommun, styrelsens säte är i Örebro kommun, daterad av styrelsen 2021-04-23, lämnar följande intyg.

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

Enligt planen finns det sju hus med sammanlagt 26 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Insatserna och avgifterna är för närvarande sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till ortens bostadsmarknad och dess marknadsvärden. Vi har inte besökt fastigheten.

Gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt oss vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

- Ekonomisk plan daterad 2021-04-23.
- Stadgar antagna 2021-01-11, registrerade av Bolagsverket 2021-01-26.
- Registreringsbevis för Brf Solbacken 2 i Tandådalen, 2021-04-15.
- Fastighetsregisteruppgifter Lantmäteriet, 2021-04-13.
- Försäkringsoffert från Länsförsäkringar Bergslagen, 2021-04-20.
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal mellan Brevent 52 AB och Brf Solbacken 2 i Tandådalen avseende samtliga aktier i Solbacken 2A AB och Solbacken 2B AB.
- Utkast till köpeavtal mellan Solbacken 2A AB samt Solbacken 2B AB och Brf Solbacken 2 i Tandådalen avseende fastigheterna Lima Besparingskog 1:34 och 1:35.
- Ränteoffert avseende slutplacering, Bergslagens Sparbank, 2021-04-21.
- Intyg marknadsvärde, angivna insatser i ekonomisk plan, Bjurfors Örebro, 2021-04-21.
- Statusbesiktning inför fastighetsöverlåtelse, byggnad, Structor Dalarna AB, 2021-02-24.
- Statusbesiktning av el-anläggningens tekniska standard, REC elconsult, 2021-02-24.
- Statusbesiktning av VVS-anläggningens tekniska standard, Installationskonsult i Mora, 2021-02-24.
- Beräkningar ang slutlig anskaffningskostnad, Grant Thornton, 2021-04-16
- Garanti/utfästelse av Brevent AB, att förvärva ev osålda lgh samt ansvara för att OVK-besiktning blir genomförd och bekostad inkl ev följdåtgärder, 2021-04-14.

Gävle 2021-04-23

.....  
Jan Pettersson

.....  
Anders Sjöberg

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



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**Olof Pettersson Jan**

ee050f42-ca05-4fa1-ba7c-ba10ed18bb24 - 2021-04-23 16:17:04 UTC +03:00  
BankID - cac72754-29e6-43ca-80db-0761040b107d - SE

**SJÖBERG ANDERS**

91421641-be1b-42d8-9003-a239a438b2fb - 2021-04-23 16:26:48 UTC +03:00  
BankID - 35bbac13-33d8-4447-a9d1-bb55ffe86d3f - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende