

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRANANTORGET
769640-6227

Upprättad i november 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	4
2) BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	5
3) UNDERHÅLLSBEHOV	8
4) FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	9
5) AVSKRIVNINGAR	11
6) BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	12
7) NYCKELTAL	13
8) LÄGENHETSREDOVISNING	15
9) EKONOMISK PROGNOSS	17
10) KÄNSLIGHETSANALYS	18
11) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18

1) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Tranantorget som registrerats hos Bolagsverket 2021-11-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse kan ske till flera medlemmar gemensamt.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Gusjön 4:271 och 4:272 i Malungs kommun och uppfört 47 stycken bostadslägenheter fördelade på 2 stycken byggnader. Fastigheternas totala areal uppgår till 2 970 kvadratmeter. Byggnadsprojektet har genomförts av Moelven på totalentreprenad enligt avtal tecknat 2021-11-25.

Upplåtelse av bostäderna beräknas ske under november 2022 när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen avser att bedrivas som ett s.k. äkta bostadsföretag ("äkta förening"). Slutbesiktning väntas ske i november 2022 och tillträde till bostadsrätterna under december 2022.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheterna har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom förvärv av Gusjökläppens Fastighets AB, org 559344-9746 som ägde fastigheterna som därefter har överförts till föreningen genom ett s.k. transportköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar fastighetens marknadsvärde. Fastigheterna har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna

skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital. Det övertagna skattemässiga värdet vid tidpunkten för förvärvet uppgick till 8 035 kronor.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Fiskarheden Kläppen Joint Venture AB, org. 559343-1686 ("Bolaget"), kommer att genom ställa ut garanti om att föreningens slutliga anskaffningskostnad ej kan överstigas.

Vid planens upprättande har samtliga bostadsrätter i föreningens hus tecknats av externa köpare. En färdigställandegaranti återfinns i det tecknade entreprenadavtalet med Moelven.

Under 2022 har marknaden förändrats radikalt med uppåtgående räntor och hög inflation varför avvikelser från föreningens tidigare upprättade kostnadskalkyl föreligger i den ekonomiska planen.

Utifrån rådande omständigheter avser Bolaget, inför bostadsrättshavarnas tillträde, ställa ut en räntegaranti eller motsvarande för kompensera för ökad räntekostnad under två år.

Föreningens ekonomiska plan tar ej hänsyn till sådan garanti utan redovisar föreningens faktiska förhållanden.

2) BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Föreningens hus utgörs av totalt 47 bostäder fördelat på två stycken byggnader på två stycken fastigheter med bästa ski-in-ski-out läge intill gondolen i Kläppen. Bostadsrätterna kommer vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar	Malung-Sälen Gusjön 4:271 Malung-Sälen Gusjön 4:272
Adress	Tranantorget 50-98, 780 68 Transtrand
Fastigheternas areal	2 970 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan: FÖR GULLBRÄNDAN, TRANANTORGET, KLÄPPEN, DEL AV GUSJÖN 4:65M.FL (2023-P639)
Naturvårdsbestämmelser	Natura 2000-område (2023-P429)
Typkod	320 (flerbostadshus)
Antal bostadsbyggnader	2 stycken
Antal bostadslägenheter	47 stycken
Antal parkeringar	47 stycken
Bostadsarea (BOA):	3694.2 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2022
Byggnadstyp	Flerbostadshus i trä om tre våningar med hiss
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 46 696 000 varav 43 200 000 för byggnader, 3 496 000 för mark.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej
Övrigt	Bostadsrättsföreningen har del i Kläppen Ski Resorts avfallsgrupp.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna har grundlagts med betongplatta på mark med en stomme i trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	3-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme
Fasad	Lockläkt träpanel
Yttertak	Betongpannor
Uteplats	Varje bostad har egen balkong
Fönster	Vitmålade fönster i furu med 3-glas
Parkering	Parkeringsplats ingår till varje bostad.
Hiss	Ja

2.2 ALLMÄNNA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka allmänna utrymmen som BRF Tranantorget har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Bergvärmepump med vattenburna radiatorer
Ventilation	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Teknik	Fiber samt kabel-TV

ALLMÄNNA UTRYMMEN

Soppantering	Gemensam miljöstation.
Teknikrum	Separat teknikrum i bottenvåning.
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor.
Övrigt	Trapphus och loftgångar

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBEKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Observera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på eventuella tillval samt möbelpaket.

BOSTADSBEKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Liggande vit träpanel i allrum / kök Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Parkett Ek 3-Stav Klinker i entré Klinker på tätskikt i våtutrymme Plastmatta i förråd
Garderober	I sovrum och entré
Förråd	Skidförråd och ett ägarförråd finns i anslutning till varje lägenhet.
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spisfläkt.
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare / Bastu / Torkskåp
Övrigt	Elektrisk komfortgolvvärme i WC och badrum. Telkey kodlåssystem till varje bostad

3) UNDERHÅLLSBEHOV

Då byggnaderna är uppförda år 2022 så bedöms inget väsentlig underhållsbehov föreligga under prognosperioden. Uppförande av föreningens hus omfattas även av en sedvanlig garanti om 5 år enligt ABT.

Det åligger föreningens kommande styrelse att upprätta en underhållsplan och säkerställa att medel avsätts i förhållande till antagen underhållsbehov, dock minst 0.25% av fastighetens taxeringsvärde.

4) FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier + fastighet	55 634 395 kr	
Entreprenad- och byggherrekostnader	132 270 156 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader	746 149 kr	
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	188 650 700 kr	51 067 kr / kvm

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Initial dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	27 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	31 400 700 kr	8 500 kr / kvm
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	157 350 000 kr	42 594 kr / kvm
Summa finansiering	188 750 700 kr	51 094 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från Leksands Sparbank. Kalkylen utgår från offererade bindningstider från Leksands Sparbank med ett påslag om 0.70%.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
3 månader	10 466 900 kr	3.50%	333 894 kr	104 669 kr
3 år	10 466 900 kr	4.20%	433 329 kr	104 669 kr
5 år	10 466 900 kr	4.30%	439 610 kr	104 669 kr
Total summa	31 400 700 kr	4.00%	1 256 028 kr	314 007 kr

OM KALKYLRÄNTA

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Leksands Sparbank som lämnats i samband med ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens finansieringsplan har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 19.

5) AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Den ekonomiska planen är beräknad utifrån att föreningen tillämpar avskrivning om 1% enligt K2-regelverket men kan komma att välja K3-regelverket.

Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts enligt Skatteverkets beräkningsmodell för hyreshus, värdeområdesnummer 2023012.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	43 200 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	3 496 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	46 696 000 kr
Varav byggnadens andel	92.5 %
Anskaffningskostnad	188 650 700 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	174 501 898 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 745 019 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

6) BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 791 332 kr	756 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	2 791 332 kr	756 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Fastighetsförsäkring	42 000 kr	
El / Uppvärmning	500 000 kr	
V/A	100 000 kr	
Fiber / TV	175 000 kr	
Fastighetsskötsel & löpande underhåll	100 000 kr	
Renhållning	110 000 kr	
Reserv / Avgifter / Övrigt	25 000 kr	
Summa årliga driftskostnader	1 092 000 kr	296 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	1 256 028 kr	
Amortering	314 007 kr	
Fastighetsavgift ¹	0 kr	
Summa utbetalningar	1 570 035 kr	425 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	129 297 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	129 297 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	2 791 332 kr	756 kr / kvm

¹ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

7) NYCKELTAL

Nyckeltal i kr

Beräknad anskaffningskostnad	51 077 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	39 377 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	8 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	296 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	507 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	756 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING AV BRF TRANANTORGET

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 314 007 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond vilket innebär att totalt avsätts 129 297 kr årligen. Avsättningar till yttre underhållsfond skall, enligt stadgarna, ske med minst 0.25% av fastigheternas taxeringsvärde. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en initial dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att BRF Tranantorget redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

RÄNTA

Räntan i den ekonomiska planen är beräknad till 4.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

DRIFT

Samtliga driftkostnader är inräknade i årsavgiften och baseras på taxebundna kostnader, schabloner och jämförelser med likvärdiga föreningar. Eventuella årliga överskott skall avsättas till föreningens underhållsfond. Vid eventuella fördyringar kan årsavgiften komma att behöva höjas enligt känslighetsanalys 1.

UNDERHÅLL

Föreningens underhållsbehov bedöms minimalt under föreningens kommande 10 år och endast omfatta slitage- och förbrukningskomponenter så som ljuskällor, målning, rengöring och smörjning.

8) LÄGENHETSREDOVISNING

Samtliga kostnader avseende el, uppvärmning, vatten, fiber/tv och bostadsrättstillägg ingår i avgiften. Bostadsrättshavare tecknar individuell försäkring.

Fastighetsbeteckning	Adress	Objekt	Vån	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 50	001	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 51	002	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 52	003	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 53	004	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 54	005	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 55	006	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 56	007	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	230,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 57	008	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 58	009	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 59	010	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 60	011	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 61	012	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	230,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 62	013	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 63	014	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 64	015	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 65	016	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 66	017	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:271	Tranantorget 67	018	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 70	019	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	230,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 71	020	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 72	021	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 73	022	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 74	023	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 75	024	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 76	025	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 77	026	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 78	027	1	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 79	028	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	230,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 80	029	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 81	030	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 82	031	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 83	032	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 84	033	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 85	034	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 86	035	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 87	036	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	180,000 kr	59,390 kr	4,949

Fastighetsbeteckning	Adress	Objekt	Vån	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 88	037	2	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	230,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 89	038	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 90	039	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 91	040	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 92	041	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 93	042	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 94	043	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 95	044	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 96	045	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 97	046	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	280,000 kr	59,390 kr	4,949
Malung Gusjön 4:272	Tranantorget 98	047	3	78.6	4	2.13%	3,095,000 kr	305,000 kr	59,390 kr	4,949
Totalt				3,694.2		100%	145,465,000 kr	11,885,000 kr	2,791,332 kr	232,611

** Samtliga förbrukningskostnader är inkluderade i årsavgiften. Respektive bostadsrättshavare tecknar individuell försäkring. Uppskattad kostnad för försäkring är 250 kr per månad.

9) EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,791,332	2,847,159	2,904,102	2,962,184	3,021,428	3,081,856	3,402,618	3,756,765
Summa intäkter	2,791,332	2,847,159	2,904,102	2,962,184	3,021,428	3,081,856	3,402,618	3,756,765
Drift	1,092,000	1,113,840	1,136,117	1,158,839	1,182,016	1,205,656	1,331,142	1,469,688
Fastighetsavgift								96,086
Avskrivningar	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507
Ränta	1,256,028	1,243,468	1,230,907	1,218,347	1,205,787	1,193,227	1,130,425	1,067,624
Summa Kostnader	4,234,535	4,243,815	4,253,531	4,263,693	4,274,310	4,285,390	4,348,074	4,519,905
Årets resultat	-1,443,203	-1,396,656	-1,349,429	-1,301,509	-1,252,882	-1,203,534	-945,456	-763,139
Avsättning underhåll	129,297	129,297	129,297	129,297	129,297	129,297	129,297	129,297
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,791,332	2,847,159	2,904,102	2,962,184	3,021,428	3,081,856	3,402,618	3,756,765
Summa kostnader	4,234,535	4,243,815	4,253,531	4,263,693	4,274,310	4,285,390	4,348,074	4,519,905
Återföring avskrivningar	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507	1,886,507
Kassaflöde löpande drift	443,304	489,851	537,078	584,998	633,625	682,973	941,051	1,123,368
Amorteringar	314,007	314,007	314,007	314,007	314,007	314,007	314,007	314,007
Summa kassaflöde (4.00% ränta)	129,297	175,844	223,071	270,991	319,618	368,966	627,044	809,361
Initial dispositionskassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde (4.00% ränta)	229,297	405,141	628,211	899,202	1,218,820	1,587,786	4,199,118	8,064,922

10) KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur årsavgiften per kvadratmeter påverkas vid förändrad ränta och inflation. Tabellen förutsätter att kassalikviditeten skall bibehållas i nivå med föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	756	771	786	802	818	834	921	1,017
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	841	859	878	897	916	936	1,040	1,153
Antagen räntenivå +2%	926	944	963	982	1,001	1,021	1,125	1,238
Antagen räntenivå -1%	671	689	708	727	746	766	870	983
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	756	777	792	808	824	841	928	1,025
Antagen inflationsnivå +1%	756	774	789	805	821	837	925	1021
Antagen inflationsnivå -1%	756	768	783	799	815	831	918	1013

11) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Bostadsrättshavare skall teckna individuell hemförsäkring.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF TRANANTORGET

2022-11- (DIGITALT SIGNERAD)

Louise Larsson

Gustav Eriksson

Magnus Larsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tranantorget*, organisationsnummer 769640-6227, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2022, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2022 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, Gusjökläppens Fastighets AB, 2021-12-07
Bankoffert, Leksands Sparbank, 2022-11-02
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Malung-Sälens kommun, 2022-01-10
Ekonomisk plan
Energiberäkningar, Moelven Byggmodul AB, 2022-03-31
Kostnadskalkyl intygsgiven 2021-11-29
Köpebrev Malung-Sälen Gusjön 4:271 och 4:272, 2021-12-07
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2022-10-31
Offert fastighetsförsäkring, Moderna Försäkringar, 2022-11-04
Redovisad kostnad återvinning, Kläppen
Registreringsbevis, Gusjökläppen Fastighets AB, 2021-12-03
Registreringsbevis, Brf Tranantorget, 2022-11-08
Ritningar och situationsplan
Stadgar registrerade 2021-11-25
Startbesked Malung-Sälens kommun, 2022-04-08
Totalentreprenadkontrakt, Moelven Byggmodul AB, 2021-11-25
Transportköp, Gusjökläppen Fastighets AB, 2021-12-09
Utdrag ur Fastighetsregistret, Malung-Sälen Gusjön 4:271 och 4:272, 2022-11-08

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

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Gustav Per Erik Eriksson 197904201998

cdd8e095-3c0a-4344-a3c4-df73e083ae49 - 2022-11-09 17:29:20 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0ba4fc82-555c-4a56-bbc9-b53d6cf5f7b7 - SE

Louise Sofia Iversen 199212283601

9a64dbab-7a3e-4215-8623-f8a3d3948b79 - 2022-11-09 18:05:17 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 491dcfa1-c42f-4830-a6e7-e3a16995e7f5 - SE

Skol Lars Magnus Gunnar Larsson 8805027110

62bf01d0-9ec1-4344-9749-933f417aee2c - 2022-11-09 21:22:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9c8f4bab-6819-4724-aad8-64c46c87f6b7 - SE

BENGT JANSSON 196104042798

9157747e-22f7-49db-8d3b-f9a53c20ae90 - 2022-11-10 08:40:39 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5f682f79-eb23-48c3-a1b5-8d75dd8801c1 - SE

Anders Olof Uby 196305261130

b04d3900-defa-4cf7-9169-66130e9ca4a6 - 2022-11-10 14:14:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a632a2cd-39eb-4035-adf8-bf5cf895a310 - 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