



Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THE OAK

769639-9927

Upprättad i juni 2023

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Förvärvs- och finansieringsplan	7
4. Avskrivningar	9
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar år 1	10
6. Nyckeltal	11
7. Lägenhetsförteckning.....	13
8. Ekonomisk prognos.....	16
9. Känslighetsanalys.....	17
10. Särskilda förhållanden.....	18



1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen The Oak, som registrerades hos Bolagsverket 2021-05-21, med organisationsnummer, 769639-9927 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Borgholm Halltorp 1:96 i Borgholms Kommun i syfte att uppföra totalt 69 lägenheter fördelat på 10 bostadsbyggnader. Fastighetens totala areal uppgår till 5 864 kvadratmeter.

Förvärvet har skett genom förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Ekerum Property 1 AB. Därefter har fastigheten överförs till föreningen genom ett s.k. transportköp till motsvarande bokfört värde. Värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Det övertagna skattemässiga värdet beräknades vid förvärvstillfället uppgå till 5 000 kr.

Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen uppför under perioden 2022-2024 totalt 69 lägenheter fördelade på 10 bostadsbyggnader i två etapper på totalentreprenad enligt entreprenadavtal tecknat med Hansa Bygg AB per den 28 januari 2022 samt Ekebybruk Kakel & Inredning. Bygglov har beviljats per den 4 oktober 2021, startbesked erhöles den 25 februari 2022 och byggnationen inleddes under Q1 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske när

den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, betryggande säkerhet har ställts för insatserna inom respektive etapp samt att Bolagsverket har beviljat föreningen tillstånd att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Inflyttning för etapp 1 (hus 1-5) sker under 2023 där hus 1-4 sker i juni 2023 och hus 5 i september 2023. Inflyttning för etapp 2 avseende hus 6-10 väntas ske under april-maj 2024.

Föreningen kommer att vara en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Säkerhet och garantier

Westswedenestate AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget utfärdar även en färdigställandegaranti samt garanterar bostadsrättsföreningens slutliga kostnad.

Som säkerhet för mottagande av insatser för bostadsrätterna avser bostadsrättsföreningen att ställa betryggande säkerhet för respektive etapp, antingen genom att teckna insatsgarantiförsäkring, bankgaranti eller motsvarande säkerhet inför upplåtelse.

Bolaget kommer inför tillträde att, genom utställande av räntegaranti, ersätta bostadsrättsföreningen för skillnaden mellan en kalkylränta om 2.00% och faktiskt ränta på dagen för slutplacering under tre år. I den ekonomiska planen har den beräknats utifrån en faktisk ränta om 4.50%.

Syftet med garantin är att bibehålla motsvarande avgiftsnivå år 1 för bostadsrätterna som framgått av bostadsrättsföreningens tidigare upprättad kostnadskalkyl daterad den 2022-03-02.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten utgörs av totalt 69 bostadslägenheter fördelade på 10 stycken bostadsbyggnader på fastigheten Borgholm Halltorp 1:96 med en areal om totalt 5 864 kvadratmeter. Bostäderna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Borgholm Halltorp 1:96
Adress	Gårdsvägen 32-50, 387 92 Borgholm
Fastighetens areal	5 864 kvadratmeter
Planförhållanden	Tråklubban, Halltorp 1:10. (Detaljplan 0885-P447)
Typkod	320 (flerbostadshus)
Antal byggnader	14 stycken varav 10 bostadshus.
Antal bostadslägenheter	69 stycken
Bostadsarea (BOA):	4 248 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2022-2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus med trä- och betongstomme Gemensamt poolhus i trästomme
Beräknat taxeringsvärde	45 350 000 kr varav 4 350 000 för mark och 41 000 000 för byggnader ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Del av Halltorp:GA 1 (väg) samt del av blivande Halltorp:GA 4 (väg)
Servitut	08-IM1-88/25331.1 (Stolptransformator m.m.)

¹ Skatteverkets värdeområdeskod 885 900 för hyreshus.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Samtliga byggnader kommer att grundläggas med betongplatta på mark och uppföras med stomme i betong/trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	2.5-plan samt 3-plan
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong/trä
Fasad / tak	Träpanel / papp
Hiss	En hiss i varje byggnad
Balkong	Betong belagda med trätrall, räcke/glasräcke
Takterasser	Betong belagda med trätrall, glasräcke
Uteplats	Uteplatser belagda med marksten och trätrall
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	Totalt 69 stycken boendeparkeringar. Obligatorisk hyra av 1 st parkering per lägenhet. Handikapp- och gästparkeringar. Begränsat antal laddstolpar för elbil samt parkering och laddning för golfbilar



2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF The Oak kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Bergvärme, vattenburen golvvärme.
El	Separat elmätare finns till varje bostad.
Ventilation	Mekanisk till/frånluftspump med återvinning (FTX).
Teknik	Fiber. Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang.
Övrigt	Apparatrum finns i markplan i varje byggnad. Bergvärmeanläggning, bergvärmepumpar i varje byggnad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sopphantering	3 st miljöhus med sopsortering
Pool	Gemensam pool
Poolhus	Omklädningsrum/bastu/dusch/wc
Tomt	Hårdgjorda tor, grusgångar, ängs- och gräsytor samt entrépartier med marksten.
Övrigt	Gemensamt poolområde och samvaroyta kommer finnas på området.



2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Varje bostad innehåller kök, vardagsrum, sovrum, badrum med tvättdel och extra wc/dusch i 4-rumslägenheterna. Varje bostad i markplan har uteplatser, övriga lägenheter en balkong i olika väderstreck och lägenheterna på plan 3 har dessutom gemensamma entréterrasser. Penthouselägenheterna har två privata terrasser.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Härdat ekgolv
Garderober	Hylla med klädstång/garderober med inredning
Innerdörrar	Släta massiva trädörrar
Förråd	Varmförråd för varje lägenhet finns inom varje byggnad.
Kök	Rostfria vitvaror med spishäll med inbyggd kolfilterfläkt, ugn, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin och skåpinredning.
Badrum	Klinker, kakel, wc, tvättställskommod, spegelskåp, dusch med glasdörrar, elhandduktork Kombimaskin (tvätt och tork) i badrum.



3. Förvärvs- och finansieringsplan

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad m.m.	269 420 000 kr	63 423 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	269 420 000 kr	63 423 kr / kvm

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa investering- och avsättningsbehov	100 000 kr	23 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	59 000 000 kr	13 889 kr / kvm
Medlemsinsatser	210 520 000 kr	49 557 kr / kvm
Summa finansiering	269 520 000 kr	63 446 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS LÅN

Den ekonomiska planen utgår från en offererad bunden ränta på 5 år plus ett påslag om ytterligare cirka 0.15%. Finansieringen baseras på offert från Solifast per den 25 april 2023. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Under år 1 antas bostadsrättsföreningen amortera 0% för att därefter amortera 1%. Total amorteringsplan ska uppgå till 100 år och det åligger bostadsrättsföreningens framtida styrelse att, tillsammans med finansierande bank, besluta kring föreningens amorteringstakt under prognosperioden. Med förutsättningarna i bankofferten blir det således ett likviditetsöverskott på detta belopp när lånen placeras vid tillträdet. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Totala inteckningar uppgår till 59 000 000 kr.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån 1	30 000 000	4.50%	1 350 000 kr	300 000 kr
Lån 2	29 000 000	4.50%	1 305 000 kr	290 000 kr
Summa kapital	3 245 000 kr			

VERKLIG RÄNTA KONTRA 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 Solifast som lämnats i samband med den ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden 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.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning i stället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	41 000 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	4 468 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	45 350 000 kr
Varav byggnadens andel	90 %
Anskaffningskostnad	269 420 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	242 478 000 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	2 424 780 kr

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar år 1

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder ²	2 540 304 kr	598 kr / kvm
Parkeringsplatser	248 400 kr	58 kr / kvm
Räntegaranti	1 611 050 kr	379 kr / kvm
Summa inbetalningar	4 399 754 kr	1 035 kr / kvm
Utbetalningar		
Teknisk förvaltning	225 000 kr	<i>Skötsel, städning, pool m.m.</i>
Ekonomisk förvaltning	65 000 kr	
Löpande underhåll	40 000 kr	
Försäkring	80 000 kr	
Renhållning	40 000 kr	
Vatten	170 000 kr	
Uppvärmning	375 000 kr	
Gemensamhetsel	30 000 kr	
Fastighetsavgift ³	0 kr	
Samfällighetsavgifter / Övrigt / Reserv	30 000 kr	
Summa utbetalningar	1 055 000 kr	248 kr / kvm
Kapitalkostnader och utgifter		
Ränta (4.50%)	2 655 000 kr	
Amortering (1%) ⁴	0 kr	
Summa kapitalkostnader och utgifter	2 655 000 kr	
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	136 050 kr	
Summa avsättningar	136 050 kr	32 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar, avsättningar	3 846 050 kr	905 kr / kvm

² Westswedenestate AB kommer att genom utställande av särskild räntegaranti eller motsvarande att kompensera för mellanskillnaden mellan kalkylränta om 2.00% och 4.50% varvid årsavgiften kommer bibehållas på samma nivå år 1 som enligt bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl.

³ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 1 589 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

⁴ I den ekonomiska planen väntas bostadsrättsföreningen teckna lån amorteringsfritt år 1 för att därefter amortera 1%. Det åligger bostadsrättsföreningens framtida styrelse att i samråd med finansierande bank besluta kring föreningens amorteringstakt.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	63 423 / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	49 557 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	13 889 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	237 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	602 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	598 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	169 kr / kvm

Övergripande summering

AMORTERING

Föreningen väntas teckna första året amorteringsfritt, för att därefter amortera årligen 1% på sitt lån vilket motsvarar 590 000 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 32 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 136 050 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterade underhållsplan.

KASSA

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

UNDERHÅLL

Behov av större renoweringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen att avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring

FÖRSÄKRING

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

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 4.50% 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.

DRIFTKOSTNADER

Bostadsrättsföreningens driftkostnader är baserade på offerter, taxebundna kostnader, estimat och jämförelser med likvärdiga bostadsrättsföreningar. Kostnaderna kan variera från år till år beroende på exempelvis marknadsrelaterade förändringar, hushållens vanor och förbrukning, väder m.m.

7. Lägenhetsförteckning

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: Hushållsel, bredband/tv och hemförsäkring. Detta beräknas schablonmässigt till totalt cirka 130 kr per kvadratmeter.

Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 50	1001	1	121	2.85%	4 (3)	Uteplats	5,495,000	72,358	6,030
Gårdsvägen 50	1101	2	73	1.72%	3 (2)	Balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 50	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 50	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	1,995,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 50	1201	3	130	3.06%	5 (3)	Balkong / 2 st Terasser	7,495,000	77,740	6,478
Gårdsvägen 48	1001	1	32	0.75%	1 (1)	Uteplats	1,495,000	19,136	1,595
Gårdsvägen 48	1002	1	34	0.80%	1 (1)	Uteplats	1,795,000	20,332	1,694
Gårdsvägen 48	1003	1	45	1.06%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	26,910	2,243
Gårdsvägen 48	1101	2	73	1.72%	3 (2)	balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 48	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 48	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	1,995,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 48	1201	3	68	1.60%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 48	1202	3	76	1.79%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,995,000	45,448	3,787
Gårdsvägen 46	1001	1	68	1.60%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 46	1002	1	33	0.78%	1(1)	1 st Uteplats	1,750,000	19,734	1,645
Gårdsvägen 46	1003	1	54	1.27%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	32,292	2,691
Gårdsvägen 46	1101	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 46	1102	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 46	1201	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 46	1202	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 44	1001	1	32	0.75%	1 (1)	Uteplats	1,495,000	19,136	1,595
Gårdsvägen 44	1002	1	34	0.80%	1 (1)	Uteplats	1,795,000	20,332	1,694
Gårdsvägen 44	1003	1	45	1.06%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	26,910	2,243
Gårdsvägen 44	1101	2	73	1.72%	3 (2)	Balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 44	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 44	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	1,995,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 44	1201	3	130	3.06%	5 (3)	Balkonger / 2 st Terasser	7,495,000	77,740	6,478

Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 42	1001	1	68	1.60%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 42	1002	1	33	0.78%	1(1)	1 st Uteplats	1,750,000	19,734	1,645
Gårdsvägen 42	1003	1	54	1.27%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	32,292	2,691
Gårdsvägen 42	1101	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 42	1102	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 42	1201	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 42	1202	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Totalt etapp 1			2,117	49.84%			104,280,000	1,265,966	105,497
Etapp 2 Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 40	1001	1	32	0.75%	1 (1)	Uteplats	1,750,000	19,136	1,595
Gårdsvägen 40	1002	1	34	0.80%	1 (1)	Uteplats	1,995,000	20,332	1,694
Gårdsvägen 40	1003	1	45	1.06%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	26,910	2,243
Gårdsvägen 40	1101	2	73	1.72%	3 (2)	Balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 40	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 40	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	2,250,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 40	1201	3	68	1.60%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 40	1202	3	76	1.79%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,995,000	45,448	3,787
Gårdsvägen 38	1001	1	121	2.85%	4 (3)	Uteplats	5,495,000	72,358	6,030
Gårdsvägen 38	1101	2	73	1.72%	3 (2)	Balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 38	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 38	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	2,250,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 38	1201	3	130	3.06%	5 (3)	Balkong / 2 st Terasser	7,495,000	77,740	6,478
Gårdsvägen 36	1001	1	68	1.60%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 36	1002	1	33	0.78%	1(1)	1 st Uteplats	1,995,000	19,734	1,645
Gårdsvägen 36	1003	1	54	1.27%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	32,292	2,691
Gårdsvägen 36	1101	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 36	1102	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 36	1201	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 36	1202	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 34	1001	1	68	1.60%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	40,664	3,389

Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 34	1002	1	33	0.78%	1(1)	1 st Uteplats	1,995,000	19,734	1,645
Gårdsvägen 34	1003	1	54	1.27%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	32,292	2,691
Gårdsvägen 34	1101	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 34	1102	2	68	1.60%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 34	1201	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 34	1202	3	77	1.81%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	46,046	3,837
Gårdsvägen 32	1001	1	32	0.75%	1 (1)	Uteplats	1,750,000	19,136	1,595
Gårdsvägen 32	1002	1	34	0.80%	1 (1)	Uteplats	1,995,000	20,332	1,694
Gårdsvägen 32	1003	1	45	1.06%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	26,910	2,243
Gårdsvägen 32	1101	2	73	1.72%	3 (2)	Balkong	2,995,000	43,654	3,638
Gårdsvägen 32	1102	2	47	1.11%	2 (1)	Balkong	2,495,000	28,106	2,342
Gårdsvägen 32	1103	2	40	0.94%	2 (1)	Balkong	2,250,000	23,920	1,993
Gårdsvägen 32	1201	3	68	1.60%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 32	1202	3	76	1.79%	3 (2)	Balkong / delad Terass	3,995,000	45,448	3,787
Totalt etapp 2			2,131	50.16%			106,240,000	1,274,338	106,195
Summa totalt			4,248	100.00%			210,520,000	2,540,304	211,692

Driftkostnader som belastar den enskilda bostadsrättshavaren uppskattas enligt följande. Kostnaderna kan variera från hushåll till hushåll beroende på hushållets sammansättning, vanor, leverantör och abonnemang.

Hushållsel:	300 – 1 000 kr per månad
Hemförsäkring:	250 – 350 kr per månad
TV/Bredband:	300-500 kr per månad

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen redovisar årsavgiften med årlig justering om 2% under år 1-3. i samband med att föreningens räntegaranti löper ut år 4, under förutsättning att föreningens genomsnittliga ränta uppgår till 4.50%, så bedöms avgiften behöva justeras med 52% för att nå brytpunkt. I samband med den ekonomiska planens upprättande (juni 2023) så indikerar prognoserna att räntekurvan ska vända nedåt under kommande år och där ränteprognoerna för 2027 (år 4 i ekonomisk plan) bedöms bli lägre än kalkylräntan. En genomsnittlig ränta motsvarande 3.00% hade i stället inneburit en avgiftsjustering med cirka 20% för att nå brytpunkt. Därefter bedöms den årliga justeringen ske med 2% i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål under resterande av prognosperioden. Det åligger föreningens framtida styrelse att bedöma om avgiftsjustering behöver ske med hänsyn till rådande ränteläge, föreningens rådande kostnader och övriga marknadsförutsättningar vid tidpunkten. Årsavgiftens utveckling redogörs vidare under punkt 9.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,540,304	2,592,732	2,644,587	4,021,320	4,101,747	4,183,782	4,267,457	4,352,807
Intäkter parkering- och garage	248,400	253,368	258,435	263,604	268,876	274,254	279,739	285,334
Räntegaranti	1,475,000	1,475,000	1,475,000					
Summa intäkter	4,263,704	4,321,100	4,378,022	4,284,925	4,370,623	4,458,036	4,547,196	4,638,140
Drift	1,055,000	1,076,100	1,097,622	1,119,574	1,141,966	1,164,805	1,188,101	1,211,863
Fastighetsavgift								
Avskrivningar	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780
Ränta	2,655,000	2,655,000	2,601,900	2,575,350	2,548,800	2,522,250	2,495,700	2,469,150
Summa Kostnader	6,134,780	6,155,880	6,124,302	6,119,704	6,115,546	6,111,835	6,108,581	6,105,793
Årets resultat	-1,871,076	-1,834,780	-1,746,280	-1,834,780	-1,744,923	-1,653,800	-1,561,385	-1,467,653
Avsättning underhåll	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050
Kassaflöde								
Summa intäkter	4,263,704	4,321,100	4,378,022	4,284,925	4,370,623	4,458,036	4,547,196	4,638,140
Summa kostnader	6,134,780	6,155,880	6,124,302	6,119,704	6,115,546	6,111,835	6,108,581	6,105,793
Återföring avskrivningar	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780	2,424,780
Kassaflöde löpande drift	553,704	590,000	678,500	590,000	679,857	770,980	863,395	957,127
Amorteringar		590,000	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	553,704	0	88,500	0	89,857	180,980	273,395	367,127
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	653,704	653,704	742,204	742,204	832,061	1,013,042	1,286,437	1,653,563

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar nödvändig nivå på årsavgifterna vid olika förhållanden. Är nivån på årsavgifterna oförändrad visar detta att kassaflödet för föreningen enligt prognosen klarar av händelsen utan att någon avgiftsjustering är nödvändig. Det innebär att vid förhållanden där lägre ränta eller inflation förekommer utgår känslighetsanalysen utifrån prognosens grundförutsättningar.

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	598	610	623	947	966	985	1,087	1,201
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	737	749	774	1,104	1,129	1,155	1,289	1,433
Antagen räntenivå +2%	876	888	913	1,243	1,268	1,294	1,428	1,572
Antagen räntenivå -1%	459	471	496	826	852	877	1,011	1,155
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	598	615	628	952	971	990	1,093	1,207
Antagen inflationsnivå +1%	598	613	625	949	968	988	1,090	1,204
Antagen inflationsnivå -1%	598	608	620	944	963	982	1,084	1,197

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 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. Kostnader för värme, kall- och varmvatten ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavarna ska teckna egna abonnemang för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring.
4. Bostadsrättshavare ska inneha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
5. Föreningens hus uppförs i etapper och där inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten, samtliga byggnader och området i sin helhet är färdigställt. Bostadsrättshavaren är också medveten om att ytterligare bostadsutveckling och byggnation kan ske i framtiden i direkt närområde. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
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 fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF The Oak

– Elektroniskt signerad och daterad –

Anna Brolin

Jonas Uhlbäck

Alex Liljebloom

Intyg Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen The Oak (769639-9927)

Undertecknade, vilka för ändamål som avses i 3 kap 2 § i bostadsrättslagen har på uppdrag av föreningen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen The Oak, organisationsnummer 769639–9927, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas tio (10) bostadshus med 69 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § i BRL anses uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer väl överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas med beräknande insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknadssituation. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, lokalmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen,

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen The Oak, daterat 2023-04-28

Stadgar för Bostadsrättsföreningen The Oak, daterade 2022-04-04

Fastighetsdata Borgholm Halltorp 1:96, daterad 2023-04-28

Bygglövshandlingar, daterade 2021-05-31 reviderade 2021-11-12

Bygglöv, daterat 2021-10-04

Startbesked, daterat 2022-02-25

Beräkning taxeringsvärde, daterad 2022-02-12

Finansieringsoffert SoliFast, daterad 2023-04-25

Försäkringsoffert Länsförsäkringar, daterad 2023-04-26

Förvaltningsoffert Interesta, daterad 2023-04-28

Offert teknisk förvaltning Axcell, daterad 2023-03-08

Entreprenadavtal Hansa Bygg och Ekebybruk Kakel & Inredning, daterade 2022-01-28

Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-02-14

Garantiavtal ränta, daterat 2023-04-27

Garantiutfästelse anskaffningskostnad, daterat 2023-04-27

Garantiutfästelse osålda lägenheter, daterad 2022-02-14

Intygsgiven kostnadskalkyl, 2022-03-04

Ekonomisk plan

Ängelholm 2023 (digitalt signerad)

Bengt Jansson

Anders Uby

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

This document 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

Carl Jonas Victor Uhlbäck 199003152312

304626ef-4bbb-4108-9fe3-16dc0350e107 - 2023-06-14 12:03:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2ac42e68-5b84-40f4-9dc0-d61c2b903c0a - SE

Anna Brolin 196802254661

03fed314-7e33-464e-8d7c-57f0247caca - 2023-06-14 12:10:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e328fcec-82ce-4c64-b9a5-be1a9ce60fac - SE

ALEX LILJEBLOM 9009302093

7efa0af3-0089-40a0-b61c-1990a9a804e7 - 2023-06-14 12:32:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2d989a43-d4e5-4dd9-8376-c7c2ff115b1c - SE

Anders Olof Uby 6305261130

1010be88-be2d-4fd3-8e7f-dad22b5c1695 - 2023-06-14 13:00:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - be1a3a52-91f5-428a-b007-7671ded3547f - SE

BENGT JANSSON 6104042798

51cf74eb-2ee3-4473-8b16-dea735f5536d - 2023-06-14 13:59:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7fe06436-864a-4102-9ea5-8afe2885c73a - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

författare

foresatte/verge

frihedsberøvende