The Oak
Öland

Kostnadskalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THE OAK

Org 769639-9927

Upprättad i mars 2022

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59

VISMA Sign
www.vismasign.com

Innehållsförteckning

1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Förvärvs- och finanseringsplan	8
4.	Avskrivningar	10
5.	Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
6.	Nyckeltal	12
7.	Lägenhetsförteckning	14
8.	Ekonomisk prognos	17
9.	Känslighetsanalys	18
10.	Särskilda förhållanden	19

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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 bostadsrättshavare.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser förvärva Borgholm Halltorp 1:96 i Borgholms kommun och uppföra 10 stycken byggnader om totalt 69 lägenheter med tillhörande poolområde. Fastighetens totala areal uppgår till 5 864 kvadratmeter. Bygglov är beviljat per den 2021-10-04. Byggnation påbörjas under Q1 2022 med planerad inflyttning från Q2 2023. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under Q1 2023 när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har avstyckats och förvärvats via en så kallad paketering. Föreningen kommer att förvärva bolaget som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter överförs fastigheten genom köp till föreningen till 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. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latenta skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation
eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latenta skatteskulden dock värderas till noll.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda i mars 2022.

Säkerhet och garantier

Westswedenestate Living AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättshavare som nämns i 4 kap. 2§ BrL, kommer det att lämnas en förskottsgarantiförsäkring genom Nordic Guarantee alternativt bankgaranti.

- ✓ Totalt 69 bostadslägenheter
- ✓ 10 stycken bostadshus
- ✓ Gemensamt poolområde
- ✓ Äkta bostadsrättsförening
- ✓ Planerad inflyttning från Q2 2023

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnaderna har 2.5 samt 3 våningar. 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. Lägenheterna kommer att vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN	
Fastighetsbeteckning	Borgholm Halltorp 1:96
Adress	Gårdsvägen 32-50, 387 92 Borgholm
Fastighetens areal	5 864 kvadratmeter
Planförhållanden	Träklubban, Halltorp 1:10, Del av 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] Beräknat med Skatteverkets värdeområdeskod 885 900 för hyreshus.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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.
Takterrasser	Betong belagda med trätrall, glasräcke
Uteplats	Uteplatser belagda med marksten och trätrall
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	En parkering per lägenhet. Handikapp, och gästparkeringar. Laddstolpar för elbil samt uppställning för golfbil.
Garage	Finns ej

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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).
TV / Bredband	Fiber
Övrigt	Apparatrum finns i markplan i varje byggnad. Bergvärmeanläggning, bergvärmepumpar i varje byggnad.
GEMENSAMMA UTRYMMEN	
Sophantering	3 st miljöhus med sopsortering
Pool	Gemensam pool med pooltak
Poolhus	Omklädningsrum/relax, bastu/dusch/wc
Tomt	Entrépartier med marksten och gräsytor
Övrigt	Gemensamt poolområde och samvaroyta kommer finnas på området.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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	Parkett av borstad ektilja
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, elhanddukstork Kombimaskin (tvätt och tork) i badrum.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

3. Förvärvs- och finansieringsplan

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier/fastighet/entreprenad[2]	269 420 000 kr	63 423 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	**269 420 000 kr**	**63 423 kr / kvm**

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	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**

[2] Uppdelning och förtydligande av anskaffningskostnad per post kommer att förtydligas i föreningens kommande ekonomiska plan.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på offert från SEB per den 7 februari 2022. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på 2 år plus ett påslag om ytterligare cirka 0.72%. 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. 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.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån 1	30 000 000	2.00%	600 000 kr	300 000 kr
Lån 2	29 000 000	2.00%	580 000 kr	290 000 kr
Summa kapitalkostnader	**1 770 000 kr**			

VERKLIG RÄNTA KONTRA KALKYLRÄNTA

I kostnadskalkylen så är räntan beräknad på 2.00% vilket är en differens om 0.72% mot offererad snitträntа av SEB (”verklig ränta”). Det innebär att föreningen kommer att betala 425 400 kronor lägre i ränta jämfört med kostnadskalkylen och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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 istället 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**

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktisk 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”.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

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

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 540 304 kr	598 kr / kvm
Parkeringsplatser	248 400 kr	58 kr / kvm
Summa inbetalningar	**2 788 704 kr**	**656 kr / kvm**
Utbetalningar		
Löpande underhåll	40 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	65 000 kr	
Försäkring	65 000 kr	
Fastighetsskötsel/städning/mark/pool	230 000 kr	
Renhållning	35 000 kr	
Vatten	50 000 kr	
Värme, el, vent	360 000 kr	
Ränta	1 180 000 kr	
Amortering	590 000 kr	
Fastighetsavgift[3]	0 kr	
Samfällighetsavgifter / Övrigt / Reserv	37 654 kr	
Summa utbetalningar	**2 652 654 kr**	**624 kr / kvm**
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 och avsättningar	**2 788 704 kr**	**656 kr / kvm**

[3] Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 1 519 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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)	13 888 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	208 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)	32 kr / kvm

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

Övergripande summering

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1% på sitt lån och det motsvarar 590 000 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 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. Avsättningar till yttre underhåll ska årligen ske med minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

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.

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 2.00% 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.

UNDERHÅLL

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

7. Lägenhetsförteckning

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: Hushållsel, bredband/tv och hemförsäkring. Detta beräknas schablonmässigt till totalt ca 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 terrasser	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 terrass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 48	1202	3	76	1.79%	3 (2)	balkong / delad terrass	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	7,495,000	77,740	6,478

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
						/ 2 st terrasser			
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
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 och delad terrass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 40	1202	3	76	1.79%	3 (2)	balkong och delad terrass	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 och 2 st terrasser	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
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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

Gårdsvägen 34	1101	2	68	1.60%	3 (2)	2 st balkonger	2,995,000	40,664	3,389
Adress	Objekt	Våningsplan	Yta	Andelstal	Antal rum (varav sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
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 och delad terrass	3,295,000	40,664	3,389
Gårdsvägen 32	1202	3	76	1.79%	3 (2)	balkong och delad terrass	3,995,000	45,448	3,787
Totalt			**4,248**				**210,520,000**	**2,540,304**	**211,692**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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 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	2,540,304	2,591,110	2,642,932	2,695,791	2,749,707	2,804,701	3,096,616	3,418,915
Intäkter parkering	248,400	253,368	258,435	263,604	268,876	274,254	302,798	334,314
Summa intäkter	**2,788,704**	**2,844,478**	**2,901,368**	**2,959,395**	**3,018,583**	**3,078,955**	**3,399,415**	**3,753,228**
Drift	882,654	900,307	918,313	936,679	955,413	974,521	1,075,950	1,187,936
Fastighetsavgift								141,062
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	1,180,000	1,168,200	1,156,400	1,144,600	1,132,800	1,121,000	1,062,200	1,003,000
Summa Kostnader	**4,487,434**	**4,493,287**	**4,499,493**	**4,506,059**	**4,512,993**	**4,520,301**	**4,562,730**	**4,756,778**
Årets resultat	**-1,698,730**	**-1,648,809**	**-1,598,126**	**-1,546,664**	**-1,494,410**	**-1,441,347**	**-1,163,316**	**-1,003,549**
Avsättning underhåll	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050	136,050
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,788,704	2,844,478	2,901,368	2,959,395	3,018,583	3,078,955	3,399,415	3,753,228
Summa kostnader	4,487,434	4,493,287	4,499,493	4,506,059	4,512,993	4,520,301	4,562,730	4,756,778
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	**726,050**	**775,971**	**826,654**	**878,116**	**930,370**	**983,433**	**1,261,464**	**1,421,231**
Amorteringar	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000	590,000
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	**136,050**	**185,971**	**236,654**	**288,116**	**340,370**	**393,433**	**671,464**	**831,231**
Summa kassaflöde (enl. rådande ränteläge)	**560,850**	**606,523**	**652,958**	**700,172**	**748,178**	**796,993**	**1,053,784**	**1,192,311**
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	**236,050**	**422,021**	**658,675**	**946,791**	**1,287,161**	**1,680,594**	**4,187,847**	**8,297,014**
Ackumulerat kassaflöde (enl. rådande ränteläge)	**660,850**	**1,267,373**	**1,920,331**	**2,620,503**	**3,368,681**	**4,165,674**	**8,627,007**	**14,584,054**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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. Beloppen avser kronor per kvadratmeter.

Känslighetsanalys	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	622	635	647	660	729	805
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	651	665	678	692	706	720	796	878
Antagen räntenivå +2%	705	718	731	745	759	773	849	931
Antagen räntenivå -1%	545	558	572	585	599	614	689	772
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	598	612	625	637	650	663	732	808
Antagen inflationsnivå +1%	598	611	623	636	649	662	730	806
Antagen inflationsnivå -1%	598	609	621	633	646	659	727	803

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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. Föreningen vidare fakturerar kostnader för hushållsel samt bredband/tv till lägenhetsinnehavarna.

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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högs 4% och för mindre avvikelser än 4%, ser ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF The Oak

2022-03-

-ELEKTRONISKT SIGNERAD OCH DATERAD-

Anna Brolin

Jonas Uhlbäck

Lars Börjesson

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen The Oak* med organisationsnummer 769639-9927 digitalt daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen 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 kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby	Carl Dutina

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 tillgänglig

Bankoffert, SEB, 2022-02-07
Bygglov, Borgholms kommun, 2021-10-04
Beräkningar taxeringsvärden, 2022-02-12
Entreprenadkontrakt, Ekebybruk Kakel & Inredning AB, 2022-01-28
Kostnadskalkyl
Nybyggnadskarta, Borgholms kommun, 2021-11-09
Registreringsbevis, 2022-02-23
Ritningar
Situationsplan
Stadgar, registrerade 2021-05-21
Totalentreprenadkontrakt, Hansa Bygg AB, 2022-01-28
Utdrag ur Fastighetsregistret, 2022-02-24

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/082c6010-eb62-4cef-8d06-39cd82789f59
VISMA Sign
www.vismasign.com

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

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende