



# Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THE OAK

769639-9927

Upprättad i november 2023

## Innehållsförteckning

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



## 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 lägenheter 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.

### Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Borgholm Halltorp 1:96 i Borgholms Kommun i syfte att uppföra totalt 34 lägenheter fördelat på fem bostadsbyggnader.

Förvärvet har skett genom förvärv av samtliga aktier i aktiebolaget Ekerum Property 1 AB. Därefter har fastigheten överförts 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 har uppfört totalt 34 lägenheter fördelade på 5 bostadsbyggnader enligt totalentreprenadavtal tecknat med Hansa Bygg AB per den 28 januari 2022 som ursprungligen var totalt 69 lägenheter fördelade på 10 bostadsbyggnader som i ett avtal 2023-10-03 justerats till 34 lägenheter fördelade på 5 bostadsbyggnader. Bygglov har beviljats per den 21 oktober 2021 och byggnationen inleddes under Q1 2022.

Inflyttning har skett för 4 bostadsbyggnader om totalt 27 lägenheter i juli 2023. Tillträde i den sista byggnaden om 7 stycken lägenheter sker i november 2023.

Föreningen kommer att bedrivas som ett äkta privatbostadsföretag, sk. äkta förening.

### 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 har bostadsrättsföreningen tecknat en insatsgarantiförsäkring genom Gallagher inför upplåtelse. Tillstånd för upplåtelse har beviljats av Bolagsverket.

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. Bostadsrättsföreningen erhåller beloppet på dagen för slutavräkning. Den ekonomiska planen tar ej hänsyn till en sådan garanti utan redogör för föreningens faktiska förhållanden.

### Övrigt

Bostadsrättsföreningen har projekterats utifrån att föreningens hus skulle omfatta totalt 69 lägenheter fördelat i två etapper. Med anledning av rådande marknadsförutsättningar vid projektets genomförande görs det två separata projekt varvid denna ekonomiska plan har upprättats.

Bostadsrättsföreningen planerar att stycka av den del som avser etapp två efter beslut vid extra föreningsstämma. Eventuella kostnader förknippade till en sådan avstyckning kommer i sådana fall att belasta projektägaren i sin helhet.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Samtliga byggnader på fastigheten är uppförda i tre våningsplan och ligger så nära varandra att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Borgholm Halltorp 1:96
Adress	Gårdsvägen 42-50, 387 92 Borgholm
Fastighetens areal	5 864 kvadratmeter <sup>1</sup>
Planförhållanden	Träklubban, Halltorp 1:10. (Detaljplan 0885-P447)
Typkod	320 (flerbostadshus)
Antal byggnader	8 stycken varav 5 bostadshus.
Antal bostadslägenheter	34 stycken
Bostadsarea (BOA):	2 117 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2022-2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus med trä- och betongstomme Gemensamt poolhus i trästomme
Beräknat taxeringsvärde	22 584 000 kr varav 1 984 000 för mark och 20 600 000 kr för byggnader <sup>2</sup>
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.)

<sup>1</sup> Efter avstyckning beräknas den totala fastighetsarealen uppgå till cirka 3 500 kvadratmeter.

<sup>2</sup> Skatteverkets värdeområdeskod 885 900 för hyreshus.

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Samtliga byggnader har grundlagts med betongplatta på mark och uppförda med stomme i betong/trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

### BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	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 34 stycken boendeparkeringar. Obligatorisk hyra av 1 st parkering per lägenhet. Handikapp- och gästparkeringar. Begränsat antal laddstolpar för elbil samt parkering och laddning för golfbil



## 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	2 st miljöhus med sopsortering
Pool	Gemensam pool
Poolhus	Omklädningsrum/bastu/dusch/wc
Tomt	Hårdgjorda ytor, grusgångar, ängs- och gräsytor samt entrépartier med marksten.
Övrigt	Gemensamt poolområde och samvaroyta finns 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, elhanddukstork Kombimaskin (tvätt och tork) i badrum.



### 3. Förvärvs- och finansieringsplan

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling aktier/fastighet/ek m.m.	32 796 462 kr	
Entreprenad- och byggherrekostnad m.m.	100 281 538 kr	
Pantbrev	590 000 kr	
Lagfart	12 000 kr	
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>133 680 000 kr</b>	<b>63 146 kr / kvm</b>

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
<b>Summa investering- och avsättningsbehov</b>	<b>100 000 kr</b>	<b>47 kr / kvm</b>

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	29 500 000 kr	13 889 kr / kvm
Medlemsinsatser	104 280 000 kr	49 258 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>133 780 000 kr</b>	<b>63 193 kr / kvm</b>



### 3.1 FÖRENINGENS LÅN

Den ekonomiska planen utgår från en offererad bunden ränta på 5 år plus ett påslag om ytterligare cirka 0.48%. Finansieringen baseras på offert från Solifast per den 27 september 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.

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	14 750 000	5.50%	811 250 kr	147 500 kr
Lån 2	14 750 000	5.50%	811 250 kr	147 500 kr
<b>Summa kapital</b>	<b>1 622 500 kr</b>			

#### 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 istället ska ske enligt K3 regelverket.)

Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	20 600 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	1 984 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>22 584 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	91 %
Anskaffningskostnad	133 680 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	121 648 800 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>1 216 488 kr</b>

### 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".

## 5. Beräknade löpande in- och utbetalningar år 1

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

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 501 695 kr	1 182 kr / kvm
Parkeringsplatser	122 400 kr	58 kr / kvm
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>2 624 095 kr</b>	<b>1 240 kr / kvm</b>
Utbetalningar		
Teknisk förvaltning	112 500 kr	Skötsel, städning, pool m.m.
Ekonomisk förvaltning	55 000 kr	
Löpande underhåll	40 000 kr	
Försäkring	60 000 kr	
Renhållning	40 000 kr	
Vatten	85 000 kr	
Uppvärmning	190 000 kr	
Gemensamhetsel	20 000 kr	
Fastighetsavgift <sup>3</sup>	0 kr	
Samfällighetsavgifter / Övrigt / Reserv	30 000 kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>632 500 kr</b>	<b>299 kr / kvm</b>
Kapitalkostnader och utgifter		
Ränta (5.50%)	1 622 500 kr	
Amortering (1%)	295 000 kr	
<b>Summa kapitalkostnader och utgifter</b>	<b>1 917 500 kr</b>	
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	74 095 kr	
<b>Summa avsättningar</b>	<b>74 095 kr</b>	<b>35 kr / kvm</b>
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar, avsättningar	2 624 095 kr	1 240 kr / kvm

<sup>3</sup> 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.

## 6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	63 146 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	49 258 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	13 889 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	299 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	610 kr / kvm
Gen. individuell förbrukningsavgift per upplåten kvm (BOA)	357 kr / kvm
Årsavgift år 1 per upplåten kvm (BOA)	1 182 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

## Övergripande summering

### AMORTERING

Föreningen väntas amortera årligen 1% på sitt lån vilket motsvarar 295 000 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 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 74 095 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.

### 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 5.50% 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.

### 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 att avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

## 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	Väning	Yta	Andelstal	Antal rum (sovrum)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 50	1001	1	121	5.72%	4 (3)	Uteplats	5,495,000	142,988	11,916
Gårdsvägen 50	1101	2	73	3.45%	3 (2)	Balkong	2,995,000	86,265	7,189
Gårdsvägen 50	1102	2	47	2.22%	2 (1)	Balkong	2,495,000	55,541	4,628
Gårdsvägen 50	1103	2	40	1.89%	2 (1)	Balkong	1,995,000	47,269	3,939
Gårdsvägen 50	1201	3	130	6.14%	5 (3)	Balkong / 2 st Terrasser	7,495,000	153,623	12,802
Gårdsvägen 48	1001	1	32	1.51%	1 (1)	Uteplats	1,495,000	37,815	3,151
Gårdsvägen 48	1002	1	34	1.61%	1 (1)	Uteplats	1,795,000	40,178	3,348
Gårdsvägen 48	1003	1	45	2.13%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	53,177	4,431
Gårdsvägen 48	1101	2	73	3.45%	3 (2)	balkong	2,995,000	86,265	7,189
Gårdsvägen 48	1102	2	47	2.22%	2 (1)	Balkong	2,495,000	55,541	4,628
Gårdsvägen 48	1103	2	40	1.89%	2 (1)	Balkong	1,995,000	47,269	3,939
Gårdsvägen 48	1201	3	68	3.21%	3 (2)	Balkong / delad Terrass	3,295,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 48	1202	3	76	3.59%	3 (2)	Balkong / delad Terrass	3,995,000	89,810	7,484
Gårdsvägen 46	1001	1	68	3.21%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 46	1002	1	33	1.56%	1(1)	1 st Uteplats	1,750,000	38,997	3,250
Gårdsvägen 46	1003	1	54	2.55%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	63,813	5,318
Gårdsvägen 46	1101	2	68	3.21%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 46	1102	2	68	3.21%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 46	1201	3	77	3.64%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	90,992	7,583
Gårdsvägen 46	1202	3	77	3.64%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	90,992	7,583
Gårdsvägen 44	1001	1	32	1.51%	1 (1)	Uteplats	1,495,000	37,815	3,151
Gårdsvägen 44	1002	1	34	1.61%	1 (1)	Uteplats	1,795,000	40,178	3,348
Gårdsvägen 44	1003	1	45	2.13%	2 (1)	Uteplats	2,495,000	53,177	4,431
Gårdsvägen 44	1101	2	73	3.45%	3 (2)	Balkong	2,995,000	86,265	7,189
Gårdsvägen 44	1102	2	47	2.22%	2 (1)	Balkong	2,495,000	55,541	4,628
Gårdsvägen 44	1103	2	40	1.89%	2 (1)	Balkong	1,995,000	47,269	3,939
Gårdsvägen 44	1201	3	130	6.14%	5 (3)	Balkonger / 2 st Terrasser	7,495,000	153,623	12,802
Gårdsvägen 42	1001	1	68	3.21%	3 (2)	2 st Uteplatser	3,250,000	80,357	6,696

Adress	Objekt	Våning	Yta	Andelstal	Antal rum (sovrums)	Övrigt	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Gårdsvägen 42	1002	1	33	1.56%	1(1)	1 st Uteplats	1,750,000	38,997	3,250
Gårdsvägen 42	1003	1	54	2.55%	2 (1)	2 st Uteplatser	2,750,000	63,813	5,318
Gårdsvägen 42	1101	2	68	3.21%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 42	1102	2	68	3.21%	3 (2)	2 st Balkonger	2,995,000	80,357	6,696
Gårdsvägen 42	1201	3	77	3.64%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	90,992	7,583
Gårdsvägen 42	1202	3	77	3.64%	3 (2)	2 st Balkonger	3,750,000	90,992	7,583
<b>Totalt</b>			<b>2,117</b>	<b>100.00%</b>			<b>104,280,000</b>	<b>2,501,695</b>	<b>208,475</b>

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% motsvarande inflationsmålet. Det åligger föreningens framtida styrelse att bedöma om avgiftsjustering behöver ske med hänsyn till rådande ränteläge, föreningens 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	2,501,695	2,551,729	2,602,763	2,654,819	2,707,915	2,762,073	3,049,552	3,366,952
Intäkter parkering- och garage	122,400	124,848	127,345	129,892	132,490	135,139	149,205	164,734
<b>Summa intäkter</b>	<b>2,624,095</b>	<b>2,676,577</b>	<b>2,730,108</b>	<b>2,784,711</b>	<b>2,840,405</b>	<b>2,897,213</b>	<b>3,198,757</b>	<b>3,531,686</b>
Drift	632,500	645,150	658,053	671,214	684,638	698,331	771,014	851,262
Fastighetsavgift								72,712
Avskrivningar	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488
Ränta	1,622,500	1,606,275	1,590,050	1,430,750	1,416,000	1,401,250	1,327,500	1,253,750
<b>Summa Kostnader</b>	<b>3,471,488</b>	<b>3,467,913</b>	<b>3,464,591</b>	<b>3,318,452</b>	<b>3,317,126</b>	<b>3,316,069</b>	<b>3,315,002</b>	<b>3,394,212</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-847,393</b>	<b>-791,336</b>	<b>-734,483</b>	<b>-533,741</b>	<b>-476,722</b>	<b>-418,856</b>	<b>-116,245</b>	<b>137,475</b>
Avsättning underhåll	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095	74,095
<b>Kassaflöde</b>								
Summa intäkter	2,624,095	2,676,577	2,730,108	2,784,711	2,840,405	2,897,213	3,198,757	3,531,686
Summa kostnader	3,471,488	3,467,913	3,464,591	3,318,452	3,317,126	3,316,069	3,315,002	3,394,212
Återföring avskrivningar	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488	1,216,488
<b>Kassaflöde löpande drift</b>	<b>369,095</b>	<b>425,152</b>	<b>482,005</b>	<b>682,747</b>	<b>739,766</b>	<b>797,632</b>	<b>1,100,243</b>	<b>1,353,963</b>
Amorteringar	295,000	295,000	295,000	295,000	295,000	295,000	295,000	295,000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>74,095</b>	<b>130,152</b>	<b>187,005</b>	<b>387,747</b>	<b>444,766</b>	<b>502,632</b>	<b>805,243</b>	<b>1,058,963</b>
Ingående kassa	<b>100,000</b>							
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	<b>174,095</b>	<b>304,247</b>	<b>491,252</b>	<b>878,999</b>	<b>1,323,765</b>	<b>1,826,397</b>	<b>5,238,328</b>	<b>10,161,120</b>



## 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	1,182	1,205	1,229	1,254	1,279	1,305	1,441	1,590
<b>Årsavgift om antagen inflationsnivå och:</b>								
Antagen räntenivå +1%	1,321	1,352	1,384	1,484	1,516	1,549	1,719	1,904
Antagen räntenivå +2%	1,460	1,492	1,523	1,623	1,655	1,688	1,859	2,043
Antagen räntenivå -1%	1,042	1,074	1,105	1,205	1,237	1,270	1,441	1,625
<b>Årsavgift om antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå +2%	1,182	1,211	1,236	1,260	1,285	1,311	1,448	1,598
Antagen inflationsnivå +1%	1,182	1,208	1,233	1,257	1,282	1,308	1,444	1,594
Antagen inflationsnivå -1%	1,182	1,202	1,226	1,251	1,276	1,301	1,437	1,586

## 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 slutlig kostnad.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningen att finnas fem (5) bostadshus med 34 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 2023-10-09*

*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*

*Interimistiskt slutbesked, daterat 2023-07-06 och 2023-07-10*

*Beräkning taxeringsvärde, daterad 2022-02-12*

*Finansieringsoffert SoliFast, daterad 2023-09-26*

*Försäkringsoffert Gallagher, daterad 2023-09-19*

*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*

*Övertagande av halva entreprenadavtalet, daterat 2023-10-03*

*Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-10-06*

*Garantiavtal ränta, daterat 2023-10-06*

*Garantiutfästelse Westswedenstateliving, 2023-10-06*

*Garantiutfästelse osålda lägenheter, daterad 2023-10-06*

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.

**Carl Jonas Victor Uhlbäck 9003152312**

e9e5d210-9baf-4d1e-a707-52838ffe6d02 - 2023-11-10 13:02:13 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 2569d342-d312-49b6-94bf-31694a88849a - SE

**Anna Brolin 196802254661**

9656d6af-3263-4ca1-9531-1bd4d26ccc87 - 2023-11-10 13:13:49 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 320e202d-44ab-4168-9443-8d345718cf1d - SE

**ALEX LILJEBLOM 9009302093**

96ec4a33-f7d9-41f6-a2f6-42075d733586 - 2023-11-10 14:08:52 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 772a75e8-fdee-43fe-a13f-b2ad904c97f9 - SE

**Anders Olof Uby 196305261130**

7a1dcbab-6438-4f4d-ac71-40eba2b875cd - 2023-11-10 14:31:40 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 59f08fda-a917-4946-8020-a958876c1abc - SE

**BENGT JANSSON 196104042798**

8ee87029-3ee4-4446-b724-af4181cabdb7 - 2023-11-10 14:46:07 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - e024ce64-6e23-4512-8d6e-0ead18a49ab1 - 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