

EKONOMISK PLAN

BRF EAGLE 'S VILLAGE
769640-6722

mars 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>11</i>
11	Lägenhetsredovisning	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN



EKONOMISK PLAN

BRF EAGLE´S VILLAGE

1 ALLMÄNT

Brf Eagle´s Village med org.nr. 769640-6722 har registrerats hos Bolagsverket 2021-12-09. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Samtliga kostnadsbedömningar är inklusive moms.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 12 flerfamiljshus med 48 bostadsrättslägenheter på fastigheten Branäs 6:85 i Torsby kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Nötåsen 15 AB, 559369-9282, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten och projektet som genomförs genom delad entreprenad med Allteknik AB som markentreprenör och Moelven Byggmodul AB som entreprenör för byggnaderna. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp, lagfart erhöles 2022-08-18, och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, ca 180 000 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov erhöles 2022-05-25. Startbesked erhöles 2022-06-30. Inflyttning är planerad till 1 april 2023 för hus 7-12 och 13 maj 2023 för hus 1-6.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt avses ske under mars - maj 2023 när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

45 lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Eventuellt osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Rare Projektutveckling AB, 559232-6457, eller dotterbolag/koncernbolag på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Branäs 6:85
Kommun	Torsby
Adress/belägenhet	Örnen 31 A-D, 33 A-D, 35 a-D, 20 A-D, 22 A-D, 24 A-D, 26 A-D, 28 A-D, 30 A-D, 32 A-D, 34 A-D, 36 A-D
Areal	13 562 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2008-02-29, akt nr 1737-P09/14
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna Branäs GA:6 avseende Vägar, p-platser, gatubelysning, Branäs GA:7 avseende Skidspår samt Branäs GA:62 avseende Väg.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022-2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	3 840 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 3 840 m ² .
Uppvärmningssystem	Bergvärme via vattenburen radiatorkrets i alla lägenheter (varje hus med 4 lägenheter har egen bergvärmepump). Föreningen har gemensamt abonnemang men kostnaden (el) debiteras ut till respektive lägenhet i förhållande till verklig förbrukning.
Ventilation	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning (FTX)

Vatten	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Föreningen har gemensamt abonnemang men kostnaden debiteras ut på respektive lägenhet, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta
El	Föreningen har gemensamt el-abonnemang. Varje lägenhet har undermätare och debiteras ut verklig kostnad efter förbrukning från föreningen för hushållsel och el till frånluftsvärmeväxlaren.
Hiss	Finns ej
Grundläggning	Plintgrund av typen varmgrund
Stomme	Träreglar
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida
Balkong	Balkong eller uteplats finns till varje lägenhet
Trapphus, entré	Finns ej
Tvättstuga	Tvättmaskin och torkskåp finns i varje lägenhet
Sophantering	Gemensam sopsortering finns i närområdet och kostnaden ingår i avgiften till gemensamhetsanläggningen (vägavgift och renhållning)
Parkering	2 parkeringsplatser till varje lägenhet finns inom området
Mark	Naturtomt

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 25 810 000 kr, fördelat på byggnader 24 200 000 kr och mark 1 610 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	211 152 000	54 988
Anskaffningskostnad	211 152 000	54 988
Ränteutjämningsfond ¹	688 000	
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	212 040 000	55 219

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år ²	Ränta % ³	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	12 160 000	Rörlig/3 mån ⁴	4,00	486 400	-	486 400	4,25
Bottenlån 2	12 160 000	ca 3 år	4,25	516 800	-	516 800	4,25
Bottenlån 3	12 160 000	ca 5 år	4,25	516 800	-	516 800	4,25
Summa lån år 1	36 480 000	Snittränta:	4,17	1 520 000	-	1 520 000	4,25
Insatser	172 560 000						
Upplåtelseavgifter	3 000 000						
Summa finansiering år 1	212 040 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,05% per år. Första 5 åren är amorteringsfria.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Ränteutjämningsfonden är avsedd att användas för att täcka upp negativa kassaflöden år 6-9 i kalkylen.

² Föreningens lån och bindningstider är preliminära och styrelsen kan komma att besluta om annan fördelning om detta bedöms bli mer gynnsamt för föreningens ekonomi.

³ Räntorna är baserade inhämtad bankoffert med räntor per 2023-03-09. Ändras förutsättningarna kan detta innebära såväl ökade som minskade kostnader. De slutliga lånevillkoren fastställs vid utbetalningen av lånen.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
El	40 000	10
Styrelse/revision	50 000	13
Ekonomisk förvaltning	70 000	18
Fast skötsel	48 000	13
Försäkring	82 000	21
Löpande underhåll	40 000	10
Delsumma	330 000	86
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Bergvärme och hushållsel ⁵	696 960	182
Vatten ⁶	276 480	72
Vägavgift och renhållning	494 400	129
Delsumma	1 467 840	382
Summa driftkostnad år 1	1 797 840	468
Avsättning yttre underhåll	192 000	50
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,50 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	25 810 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	76 272

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 589 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,5 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

⁵ Kostnaden för bergvärme (el) och hushållsel debiteras ut separat till respektive lägenhet efter verklig förbrukning

⁶ Kostnaden för vatten debiteras ut på lägenheterna, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	198 625 649
Avskrivning per år	1 986 256

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 065 920	538
Årsavgifter förbrukning	973 440	254
Årsavgifter media	494 400	129
Totala intäkter år 1	3 533 760	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,50 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,5 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	55 167
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	41 375
Lån år 1	9 500
Insatser och upplåtelseavgifter	45 719
Årsavgift andelstal år 1	538
Årsavgift förbrukning år 1	254
Årsavgift media år 1	129
Totala årsavgifter år 1	920
Driftskostnader år 1	468
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	50
Kassaflöde år 1	56

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,5% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 100% istället för i genomsnitt 2,5% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.



10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	1 520 000	1 535 200	1 550 400	1 550 400	1 550 400	1 550 400	1 468 800	1 387 200
Ränta %	4,17%	4,21%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Avskrivningar	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256
Driftskostnader	1 797 840	1 842 786	1 888 856	1 936 077	1 984 479	2 034 091	2 301 387	2 603 808
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	112 080
Summa kostnader	5 304 096	5 364 242	5 425 512	5 472 734	5 521 135	5 570 747	5 756 444	6 089 345
Årsavgift/m ² (bostäder)	538	551	565	579	594	609	689	779
Årsavgifter bostäder	2 065 920	2 117 568	2 170 507	2 224 770	2 280 389	2 337 399	2 644 552	2 992 068
Årsavgifter förbrukning etc.	1 467 840	1 504 536	1 542 149	1 580 703	1 620 221	1 660 726	1 878 959	2 125 870
Summa intäkter	3 533 760	3 622 104	3 712 657	3 805 473	3 900 610	3 998 125	4 523 512	5 117 938
Årets Resultat	-1 770 336	-1 742 138	-1 712 856	-1 667 261	-1 620 526	-1 572 622	-1 232 932	-971 407
	-1 770	-3 512	-5 225	-6 892	-8 513	-10 085	-16 942	-22 112
Ackumulerat redovisat resultat	336	475	331	591	117	739	523	864
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 770 336	-1 742 138	-1 712 856	-1 667 261	-1 620 526	-1 572 622	-1 232 932	-971 407
Återföring avskrivningar	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256	1 986 256
Amorteringar	-	-	-	-	-	-384 000	-384 000	-384 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	215 920	244 118	273 401	318 996	365 731	29 634	369 324	630 849
Avsättning till yttre underhåll	-192 000	-196 800	-201 720	-206 763	-211 932	-217 230	-245 776	-278 073
Disposition ränteutjämningsfond	-	-	-	-	-	195 000	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från underhållsfond	23 920	47 318	71 681	112 233	153 799	7 404	123 548	352 776
Ingående saldo kassa	888 000							
Ackumulerat saldo kassa⁷	1 103 920	1 348 038	1 621 439	1 940 435	2 306 166	2 335 800	3 490 299	6 331 240
Ackumulerad avsättning underhåll	880 000	1 076 800	1 278 520	1 485 283	1 697 215	1 719 445	2 687 826	4 012 003

⁷ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁸	2 042 000	2 070 250	2 098 826	2 112 537	2 126 590	2 329 995	2 521 004	2 639 292
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	532	539	547	550	554	607	657	687
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	538	551	565	579	594	609	689	779
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	5,2%	5,2%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 404 800	2 433 050	2 461 626	2 475 337	2 489 390	2 692 795	2 864 604	2 963 692
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	626	634	641	645	648	701	746	772
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	16,4%	14,9%	13,4%	11,3%	9,2%	15,2%	8,3%	-0,9%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	6,2%	6,2%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 767 600	2 795 850	2 824 426	2 838 137	2 852 190	3 055 595	3 208 204	3 288 092
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	721	728	736	739	743	796	835	856
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	34,0%	32,0%	30,1%	27,6%	25,1%	30,7%	21,3%	9,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 042 000	2 075 470	2 109 579	2 129 151	2 149 407	2 359 372	2 589 133	2 775 383
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	532	540	549	554	560	614	674	723
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,2%	-2,0%	-2,8%	-4,3%	-5,7%	0,9%	-2,1%	-7,2%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 042 000	2 080 690	2 120 437	2 146 089	2 172 895	2 389 907	2 663 450	2 931 184
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	532	542	552	559	566	622	694	763
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,2%	-1,7%	-2,3%	-3,5%	-4,7%	2,2%	0,7%	-2,0%

⁸ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Bergvärme och hushållsel kr/mån ⁶	Årsavgift Vatten kr/mån ⁷	Årsavgift Vägavgift och renhållning kr/mån ⁸
1A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
1B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
1C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
1D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
2A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
2B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
2C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
2D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
3A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
3B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
3C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
3D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
4A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
4B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
4C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
4D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
5A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
5B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
5C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
5D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
6A	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
6B	1	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
6C	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
6D	2	80	2,0833	3 595 000	-	3 587	1 210	480	858
7A	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
7B	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
7C	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
7D	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
8A	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
8B	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
8C	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
8D	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
9A	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
9B	1	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
9C	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
9D	2	80	2,0833	3 595 000	100 000	3 587	1 210	480	858
10A	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
10B	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
10C	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
10D	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
11A	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
11B	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
11C	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
11D	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
12A	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
12B	1	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
12C	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858



Lgh nr	Boarea Våning	Andelstal m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse- avgifter kr/mån	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Bergvärme och hushållsel kr/mån ⁶	Årsavgift Vatten kr/mån ⁷	Årsavgift Vägavgift och renhållning kr/mån ⁸
12D	2	80	2,0833	3 595 000	150 000	3 587	1 210	480	858
Totalt		3 840	100,00	172 560 000	3 000 000	172 176	58 080	23 040	41 184

Andelstalen är baserade på lägenhetsytan.

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifterna enligt tabellen ovan även för kostnader för bredband/tv samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Den preliminära årsavgiften avseende el (Bergvärme och hushållsel) är beräknad med utgångspunkt från energiberäkningen och ett rörligt elpris på 75 öre/kwh exklusive moms (som är det pris som elstödets hittills har baserats på). Den verkliga förbrukningen kan variera mycket beroende på hushållets sammansättning och lägenhetens nyttjande och kostnaden kan även variera beroende på elprisets utveckling och elstödet framtida utformning.

Föreningen har avsatt medel i en ränteutjämningsfond där en del kan användas för att ge rabatt på avgiften med 500 kr/månad per lägenhet under 1 år.

⁹ Den redovisade kostnaden för bergvärme och hushållsel är preliminär och kommer att debiteras ut separat till respektive lägenhet efter verklig förbrukning

¹⁰ Den redovisade kostnaden för vatten är preliminär och kommer att debiteras ut på lägenheterna, preliminärt i förhållande till lägenheternas yta

¹¹ Den redovisade kostnaden för snöröjning och sophämtning är preliminär och kommer att debiteras ut per lägenhet.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för Bergvärme och hushållsel och Vatten fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för Vägavgift och renhållning fördelas lika för varje lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Torsby 2023-03-13

A. Dam

André Dam

h

Fredrik Brodin

R.N. Nihlén

Robert Nihlén



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Eagle`s Village, 799640-6722.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Eagle´s Village, 799640-6722

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2023-02-08
- Stadgar registrerade, 2021-12-09
- Fastighetsutdrag Torsby Branäs 6:85, 2023-02-07
- Utdrag Torsby Branäs GA:6, GA:7 och GA:62, 2023-03-10
- Aktieöverlåtelseavtal Rare Projektutveckling AB / Brf Eagle´s Village, 2022-08-17
- Transport av fastighetsköp, 2022-08-17
- Entreprenadkontrakt Moelven Byggmodul AB / Fjällprojekt Halmstad Bygg AB, 2022-01-11
- Överlåtelse av entreprenad till Brf Eagle´s Village,
- Offert markentreprenad Östervallskogs Allteknik AB, 2022-03-17
- Bygglov samt byggsanktionsavgift, 2022-05-25
- Startbesked, 2022-06-30
- Finansieringsoffert Frykdalens Sparbank, 2023-03-09
- Offert ekonomisk förvaltning Interesta
- Uppgifter om GA:6 och GA:32, mail 2023-03-02
- Energiberäkning Moelven Byggmodul AB, 2022-06-27
- Garantiåtagande Rare Projektutveckling AB, 2023-03-13
- Försäkringsoffert TryggHansa, 2023-02-01
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån mäklare Åsa Trollåker, 2023-03-10
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Eagle´s Village, org.nr. 769640-6722, Torsby kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm mars 2023

JOS

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Eagle´s Village

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2023-02-08
- Stadgar registrerade, 2021-12-09
- Fastighetsutdrag Torsby Branäs 6:85, 2023-02-07
- Torsby Branäs GA:6, GA:7 och GA:62, 2023-03-10
- Aktieöverlåtelseavtal Rare Projektutveckling AB / Brf Eagle´s Village, 2022-08-17
- Transport av fastighetsköp, 2022-08-17
- Entreprenadkontrakt Moelven Byggmodul AB / Fjällprojekt Halmstad Bygg AB, 2022-01-11
- Överlåtelse av entreprenad till Brf Eagle´s Village,
- Offert markentreprenad Östervallskogs Allteknik AB, 2022-03-17
- Bygglov samt byggsanktionsavgift, 2022-05-25
- Startbesked, 2022-06-30
- Finansieringsoffert Frykdalens Sparbank, 2023-03-09
- Offert ekonomisk förvaltning Interesta
- Energiberäkning Moelven Byggmodul AB, 2022-06-27
- Försäkringsoffert TryggHansa, 2023-02-01
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån mäklare Åsa Trollåker, 2023-03-10
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Garantiåtagande, 2023-03-13

