

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar

Falkenbergs kommun

Org.nr: 769640–2457

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
G. Finansieringsplan	6
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-8
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	8
J. Nyckeltal	9
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10–11
L. Ekonomisk prognos	12
M. Känslighetsanalys	13
N. Styrelsen Brf Skrea Gårdar	13

Signaturcertifikat Brf Skrea Gårdar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar, Falkenbergs kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2021-08-09. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Under mars månad 2022 påbörjades uppförandet av 24 lägenheter i 2 flerbostadshus, 35 parkeringsplatser samt 3 komplementbyggnader på fastigheten Falkenberg Skrea 18:62. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2021-10-21.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas januari 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna (tillträde) sker preliminärt i juni 2023.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (december 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB org.nr 556250–9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-04-22. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Falkenberg Skrea 18:62, genom att köpa aktierna i bolaget Grankvisten Fast 3 AB org.nr 559346–4497. Bolaget har förvärvats från Grankvisten AB org.nr 559336–5033. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 6 221 850 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 1 282 000 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 60 879 000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Adress:	Strandåkervägen 2A och 2B
Fastighetsbeteckning:	Skrea 18:62, Falkenbergs kommun
Tomt areal:	5 390 m ²
Boarea:	1 536 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m ²)
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadsår:	2023
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus om tre plan, med 12 lägenheter i varje hus. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Fastigheten kommer att anslutas till Telias fibernät innehållande TV, telefoni och bredband. Mätare installeras för vatten och el. Solcellsanläggning är placerad på taket på bostadshusen.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamt miljöhus för hushållsavfall och källsortering inklusive teknikrum finns på fastigheten. Förrådsbyggnader med lägenhetsförråd och rullstol/barnvagnsförråd. Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, gräsmatta, pergola, odlingslådor och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, inglasad balkong, uteplats, inglasad uteplats alternativt terrass.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Falkenberg Skrea Ga:5 med namnet Ringsegårds samfällighetsförening där ändamålet är en vägförening. Föreningens andelstal är 0,4 %.

Vid byggnation av fastigheten Falkenberg Skrea 18:62 har det anlagts ett dagvattenmagasin för fördröjning av fastighetens dagvatten samt en bullervall inom fastigheten Falkenberg Skrea 18:1. Fastigheten Skrea 18:62 kommer att ingå i förvaltningen av de gemensamma anläggningarna inom Skrea Ga:5, men ges också möjlighet att inom anläggningen kunna behålla, underhålla och förnya ovannämnda dagvattenmagasin, samt bullervall.

Nyttjanderättsavtal

Mellan bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar, tillika ägare till fastigheten Falkenberg Skrea 18:62 och ägare till fastigheten Falkenberg Skrea 18:1 har ett nyttjanderättsavtal upprättats. Avtalet ger bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar rätt att nyttja markområdet inom fastigheten Falkenberg Skrea 18:1, där bullervall och dagvattenmagasin finns. Bostadsrättsföreningen har skötselansvar för marken runt dagvattenmagasinet samt bullervallen, gräsytan skall slås minst 1 gång om året.

Parkering

På fastigheten finns 35 utvändiga parkeringsplatser varav två av platserna är handikappanpassade. 6 av platserna har elbilsaddare.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i förrådsbyggnad på gården.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Markplanering	Gräs, planteringar, asfaltering samt plattläggning.
Grund	Betong.
Ytterväggar	Panel, spikregel, fasadskiva, vindduk, träregelstomme, isolering, plastfolie, luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Yttertak	Betongpannor, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.
Mellanbjälklag	Betong, ljudisolering.
Lägenhetsskiljande innervägg	Betong.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtrum isoleras med 45 mm luftljudsisolering.
Innertak	Vitmålad betong, fabriksmålad taklist, synlig spikning.
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innerdörrar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Hiss	Finns i trapphus.

Teknik

Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Uppvärmning	Luft/vattenvärmepump, FTX placerad i garderob i hall. Vattenradiatorer i trapphus.
El-central/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central placerad i teknikskåp i hall.

Miljöhus & förråd

Yttervägg	Målad träpanel, vindskyddspapp, regelstomme, träfiberskiva
Yttertak	Sedumtak, takpapp, råspont, takstol, gips.
Ytterdörr	Dörr med bricksystem för inpassering.
Plåt	Takavvattning och bleck.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare och elmätare.
Solceller	Solcellsanläggning finns placerade på taken på bostadshusen.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall/passage:	Klinker/ekparkett	Målad gips/betong	Målad gips/betong
Vardagsrum:	3-stavekparkett	Målad gips/betong	Målad gips/betong
Kök:	3-stavekparkett	Målad gips/betong	Målad gips/betong
Sovrum:	3-stavekparkett	Målad gips/betong	Målad gips
Wc/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips

¹Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapitalet i aktiebolaget)	6 801 000
Kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	60 299 000
Föreningens kassareserv, SEK	<u>50 000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	67 150 000

Taxeringsvärde för år 2023 har beräknats till ca 24 104 000 SEK, ca 2 304 000 SEK för mark och ca 21 800 000 SEK för bostadsbyggnad.

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	51 790 000
Långfristig belåning, SEK	<u>15 360 000</u>
Summa finansiering, SEK	67 150 000

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2023.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	15 360 000	3 mån – 4 år	4,50	Nej	ca 691 200	80 000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 15 360 00 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kombineras lån med olika räntesatser och olika bindningstider. Definitiva räntor på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 80 000 SEK/år och år 16 till 140 000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	691 200
Amortering	<u>80 000</u>
	771 200

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	<u>92 160</u>
	92 160

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Sophämtning	50 000
Källsortering	23 000
Värme, varmvatten och fastighetsel ⁵⁾	276 000
Hushållsel ⁵⁾	185 000
Vatten och avlopp ⁵⁾	85 000
Insamling mätdata	9 000
Filterbyten FTX	15 000
Hiss	15 000
Fiber ⁶⁾	68 000
Arvode till styrelse	31 000
Arvode till revisor	18 000
Ekonomisk förvaltning	48 000
Försäkringar	32 000
Fastighetsskötsel och drift, inkl. snö- och halkbekämpning	166 000
Kostnader gemensamhetsanläggning	2 000
Övrigt	<u>13 000</u>
Summa driftskostnader	1 036 000

Fastighetsavgift ⁷⁾	0
--------------------------------	---

Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK⁸⁾	1 899 360
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften. Föreningen har gemensamt abonnemang för el med individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel och varmvatten.

6) Föreningen är ansluten till fiber från Telia. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal där bredband 100/100 Mbit/s, TV-paket Lagom och bredbandstelefonti ingår. En digital TV-box och trådlös router ingår.

7) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 48 710 SEK.

8) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer under året och mellan åren förekommer framför allt gällande elkostnader.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarens egen förbrukning av varmvatten samt hushållsel skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	1 367 040
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	64 800
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	247 680
Räntegaranti ²⁾	153 600
Hysesintäkter utvändiga p-platser ³⁾	<u>72 000</u>
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	1 905 120

1) Årsavgifter för varmvatten och hushållsel är schablonberäknade och avräkning sker mot verklig förbrukning.

2) Föreningen har en räntegaranti utställd av Grankvisten AB org.nr 559336–5033, som innebär att föreningen ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,50%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 153 600 SEK.

3) Av föreningens 35 utvändiga p-platser beräknas 24 platser att hyras ut. Hyra utgår med 250 SEK/p-plats/månad. Föreningen har totalt sex laddboxar för elbil där hyra för laddbox utgår med 150 SEK/laddbox/månad, kostnad för elström vid laddning till kommer. Föreningen tecknar hyresavtal på parkeringsplats.

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	43 717
Belåning, år 1	10 000
Insats och upplåtelseavgift	33 717
Driftskostnad, år 1	674
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	637
Årsavgift lägenhet, varmvatten, el, år 1	1 092
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	137

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lgh nr	Plan	Rum rok	Lägenhet		Förråd nr	Förråd ca m2	Andelstal %	Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Pris SEK
			Boarea ca m2	Utrymme1)						
A1001	1	2	54	U	A1001	2	3,5156	1 620 000	130 000	1 750 000
A1002	1	3	74	IU, U	A1002	3	4,8177	2 220 000	260 000	2 480 000
A1003	1	3	74	IU, U	A1003	3	4,8177	2 220 000	320 000	2 540 000
A1004	1	2	54	U	A1004	2	3,5156	1 620 000	170 000	1 790 000
A1101	2	2	54	B	A1101	2	3,5156	1 620 000	55 000	1 675 000
A1102	2	3	74	IU, T	A1102	3	4,8177	2 220 000	150 000	2 370 000
A1103	2	3	74	IU, T	A1103	3	4,8177	2 220 000	230 000	2 450 000
A1104	2	2	54	B	A1104	2	3,5156	1 620 000	110 000	1 730 000
A1201	3	2	54	B	A1201	2	3,5156	1 620 000	130 000	1 750 000
A1202	3	3	74	IU, T	A1202	3	4,8177	2 220 000	270 000	2 490 000
A1203	3	3	74	IU, T	A1203	3	4,8177	2 220 000	360 000	2 580 000
A1204	3	2	54	B	A1204	2	3,5156	1 620 000	175 000	1 795 000
B1001	1	2	54	U	B1001	2	3,5156	1 620 000	190 000	1 810 000
B1002	1	3	74	IU, U	B1002	3	4,8177	2 220 000	320 000	2 540 000
B1003	1	3	74	IU, U	B1003	3	4,8177	2 220 000	420 000	2 640 000
B1004	1	2	54	U	B1004	2	3,5156	1 620 000	240 000	1 860 000
B1101	2	2	54	B	B1101	2	3,5156	1 620 000	110 000	1 730 000
B1102	2	3	74	IU, T	B1102	3	4,8177	2 220 000	240 000	2 460 000
B1103	2	3	74	IU, T	B1103	3	4,8177	2 220 000	320 000	2 540 000
B1104	2	2	54	B	B1104	2	3,5156	1 620 000	170 000	1 790 000
B1201	3	2	54	B	B1201	2	3,5156	1 620 000	200 000	1 820 000
B1202	3	3	74	IU, T	B1202	3	4,8177	2 220 000	370 000	2 590 000
B1203	3	3	74	IU, T	B1203	3	4,8177	2 220 000	500 000	2 720 000
B1204	3	2	54	B	B1204	2	3,5156	1 620 000	270 000	1 890 000
			1536				100	46 080 000	5 710 000	51 790 000

1)U=Uteplats, IU=Inglasat uterum, B=Balkong, T=Terrass, F=Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i förrådsbyggnad på gården.

Lägenhet Lgh nr	Årsavgift Lägenhet		Årsavgift Varmvatten		Årsavgift Hushållsel		Årsavgift Totalt
	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån	SEK/mån
A1001	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
A1002	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1003	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1004	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
A1101	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
A1102	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1103	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1104	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
A1201	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
A1202	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1203	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
A1204	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1001	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1002	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1003	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1004	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1101	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1102	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1103	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1104	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1201	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
B1202	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1203	65 860	5 488	2 700	225	10 320	860	6 573
B1204	48 060	4 005	2 700	225	10 320	860	5 090
	1 367 040		64 800		247 680		

L. EKONOMISK PROGNOIS

Beloppen presenteras i Tkr, beloppen avrundas till hela tusental.

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		1 367	1 421	1 478	1 537	1 568	1 599	1 766	1 950
Årsavgifter (hushållsel, varmvatten) ²		311	317	323	330	336	343	379	418
Räntegaranti		153	152	152	0	0	0	0	0
Hysesintäkt Bilplatser ²		72	73	74	76	77	79	87	96
Summa inbetalningar		1 903	1 963	2 027	1 943	1 981	2 021	2 232	2 464
Räntor		- 692	- 688	- 684	- 681	- 677	- 674	- 651	- 624
Amortering		- 80	- 80	- 80	- 80	- 80	- 100	- 120	- 140
Fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	- 49
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ⁴		- 1 036	- 1 056	- 1 078	- 1 099	- 1 121	- 1 144	- 1 262	- 1 394
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ⁴		- 93	- 95	- 96	- 98	- 100	- 102	- 113	- 125
Ack. Avsättning för underhåll		93	188	284	382	482	584	1 126	1 725
Summa utbetalningar		- 1 901	- 1 919	- 1 938	- 1 958	- 1 978	- 2 020	- 2 146	- 2 332
Kassaflöde⁵	IB 50	2	44	89	- 15	3	1	86	132
Ack. Kassaflöde		52	96	185	170	173	174	472	1 174
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁶		- 887	- 887	- 887	- 887	- 887	- 887	- 887	- 887
Bokföringsmässigt resultat		- 712	- 668	- 622	- 724	- 704	- 684	- 568	- 490
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-712	-1380	-2002	-2726	-3430	-4114	-7189	-9703
Årsavgift lägenheter, varmvatten, 6EK/m ²		1092	1132	1173	1216	1240	1265	1397	1542
Ränta	%	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Höjning av årsavgift lägenhet	%	0,00	4,00	4,00	4,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Ränta på eget kapital	%	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<p>¹ Höjning av årsavgift lägenhet år 2-4 med 4,00 % och år 5-16 med 2,00 %.</p> <p>² Höjning av årsavgift avseende varmvatten, hushållsel och bilplatser med 2,00 per år.</p> <p>³ Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.</p> <p>⁴ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2 %.</p> <p>⁵ Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start</p> <p>⁶ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.</p> <p>I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadernas anskaffningsvärde. Olika komponenter har lika avskrivningstid, längsta avskrivningstid är 120 år. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.</p> <p>Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).</p>									

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt årsavgift varmvatten & hushållsel Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	1092	1132	1173	1216	1240	1265	1397	1542	
Antagen räntenivå + 1%	1192	1232	1272	1314	1338	1363	1491	1632	
Antagen räntenivå + 2%	1292	1331	1371	1413	1436	1460	1585	1723	
Antagen räntenivå - 1%	992	1033	1074	1118	1142	1168	1303	1452	
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	1092	1139	1188	1239	1272	1306	1488	1703	
Antagen inflationsnivå + 2%	1092	1147	1204	1263	1304	1348	1589	1888	
Antagen inflationsnivå - 1 %	1092	1125	1158	1193	1210	1226	1313	1402	

Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	4,50%
Intäktsränta;	1,25%
Inflation;	2,00%

N. STYRELSEN BRF SKREA GÅRDAR

Kent Anving, ordförande
Frida Dragstedt, ledamot
Patrik Henriksson, ledamot

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar, 769640-2457, Falkenbergs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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.

Digital underskrift

Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Skrea Gårdar, 769640-2457

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

- Registreringsbevis Brf Skrea Gårdar, 2022-07-06
- Stadgar registrerade, 2021-08-09
- Fastighetsutdrag Falkenberg Skrea 18:62, 2022-11-08
- Fastighetsutdrag Falkenberg Skrea GA:5, 2022-11-08
- Nyttjanderättsavtal avseende dagvattenmagasin samt bullervall, 2022-09-22
- Köpeavtal aktier, Grankvisten AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-04-22
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2022-12-22
- Köpebrev fastighet, Kajb i Falkenberg AB / Grankvisten Fast 3 AB, 2022-04-21
- Transportköp fastighet, 2022-04-25
- Totalentreprenadavtal, Derome Hus AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-04-22
- Tillägg till Totalentreprenadavtal, 2022-12-14
- Energiberäkning, WSP Sverige AB, 2021-12-07
- Avtal Telia, fastighetsanslutning, 2021-11-05
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2021-12-03
- Beslut bygglov Falkenbergs kommun, 2021-10-21
- Beslut om startbesked, 2022-02-11
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-11-16
- Uppdaterade räntor och villkor Handelsbanken, 2022-12-09, 2023-01-11
- Garanti och utfästelse, 2022-12-22
- Driftskostnader sammanställning, 2021-09-06
- Beräkning av latent skatteskuld
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Avskrivningsplan
- Ritningar, situationsplan samt foton

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar, organisationsnummer 769640-2457, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 24 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

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

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Datum enligt elektronisk signering

Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg Ekonomisk plan Brf Skrea Gårdar, org.nr 769640-2457

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Köpeavtal aktier Grankvisten AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-04-22
- Tilläggsavtal avseende aktier Grankvisten AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-12-21
- Garanti och utfästelse Derome Hus AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-12-22
- Specifikation driftskostnader, 2021-09-06
- Komponentplan K3, odaterad
- Amorteringsplan, odaterad
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
- Föreningens skattemässiga värde och latent skatteskuld, odaterad
- Energiberäkning Hus 1 och 2, 2021-12-07
- Ekonomisk prognos 1 - 16 år, 2021-10-05
- Entreprenadförsäkring IF, 2021-12-03
- Revers aktier Grankvisten AB / Brf Skrea Gårdar, 2022-04-22
- Köpebrev Kajb i Falkenberg AB / Grankvisten Fast 3 AB, 2022-04-21
- Transportköp Grankvisten Fast 3 Ab / Brf Skrea Gårdar AB, 2022-04-25
- Beslut om startbesked, 2022-02-11
- Beslut om bygglov Falkenbergs kommun, 2021-10-21
- Fastighetsutdrag Skrea 18:62 , 2022-11-08
- Fastighetsutdrag Skrea GA 5, 2022-11-08
- Överenskommelse avseende nyttjanderätt, 2022-09-22
- Nyttjanderättsavtal Brf Skrea Gårdar / Monica och Svenne Karlsson, 2022-09-22
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-11-16, 2022-12-13
- Brev Handelsbanken uppdaterade villkor räntor, 2023-01-11
- Registreringsbevis för Brf Skrea Gårdar, 2022-07-06
- Stadgar för Brf Skrea Gårdar, 2021-08-09
- Totalentreprenadkontrakt med ritningar Brf Skrea Gårdar / Derome Hus AB, 2022-04-22
- Tillägg till Totalentreprenadkontrakt Brf Skrea Gårdar / Derome Hus AB, 2022-12-13
- Mail ändrat tillträdesdatum, 2022-11-08
- Foton arbetsplatsbesök, 2022-12-19

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping