

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-10

Ekonomisk plan för

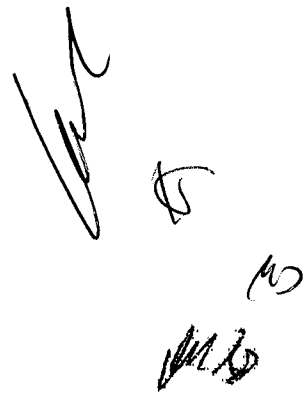
Bostadsrättsföreningen Hällevik
Solsidan

org.nr 769633-9006

Orusts kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
- D Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Lägenhetsspecifikation
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hällevik Solsidan, org. nr 769633-9006, som har sitt säte i Orusts kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 9 februari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva nio byggnader med lika många lägenheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för verksamheten. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättade köpekontrakt.

Fem byggnader förvärfvas genom köp av Hällevik Havsnära Ekonomisk förening, org nr 769632-5716. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärfvade ekonomiska föreningen. Resterande byggnader förvärfvas från privatpersoner och företag.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2017.

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens förvärv är 33 702 500 kronor.

Upplåtelse av och tillträde till bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket sker under december 2017.

Föreningen förvärfvar byggnaderna med arrenderätt på fastigheten Orust Hällevik 2:233. Fastighetsägare är Strana Hällevik AB, org. nr 556749-6251.

Arrendets längd är 25 år med 25 års förlängning. För rätten till förlängning av arrendeaftalet gäller motsvarande besittningsskydd som vid bostadsarrende.

Gällande detaljplan för arrendestället föreskriver att lägenheterna skall nyttjas för hotellverksamhet/tillfälligt boende. Bostadsrättsföreningens medlemmar erbjuds möjlighet att hyra ut sina lägenheter genom den intilliggande hotellverksamhetens försorg.

Föreningen kommer att utgöra en så kallad skattemässigt oäkta bostadsrättsförening.



M

11/20

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Arrenderad del av fastigheten Orust Hällevik 2:233
Kommun:	Orust
Adress:	Sollidshamn 100, 474 94 Hälleviksstrand
Hotelllägenheter:	ca 529 kvm
Summa area:	ca 529 kvm
Planförhållanden	Detaljplan (1421-P62) 2005-02-17
Taxeringsvärde	Beräknat till 3 545 000 kr varav mark 503 000 kr
Försäkring:	Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade
Servitut:	Två st officiälservitut för kraftledning och utrymme. Sju st ledningsrätt för vatten, avlopp och starkström
Gemensamma anordningar:	Viss yta utanför byggnaderna, vägar, gemensamma bryggor, VA-anläggning mm
Kortfattad byggnadsbeskrivning:	
Byggnaderna innehåller:	Nio st lägenheter
Byggnadsår:	2011-2012
Grundläggning:	Betongplatta på betongplintar grundlagda på berg
Fasader:	Träpanel (lockpanel)
Stomme:	Trä
Yttertak:	Parinor av lertegel
Fönster:	Kopplade tvåglasfönster
Uppvärmningssystem/ventilation:	Frånluftvärmepump, tilluft via väggventiler. Vattenburen golvvärme i bottenvåning. Radiatorer i övervåning
El- och VA-anslutning:	Kommunal el och VA
Parkeringsplatser:	Jordägaren tillhandahåller 9 st parkeringsplatser för personbilar i anslutning till Arrendestället. Parkeringsplatserna ingår i arrendavgiften.
Kortfattad lägenhetsbeskrivning:	
Köksinredning:	Elspis, kyl/frys, målade skåp samt diskmaskin
Badrum:	Dusch, tvättställ, toalettstol. På golv klinker och på väggar kakel
Golvbeläggningar:	Trä, parkett och klinker

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "M. D.", and several smaller initials including "M)" and "M/S".

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling	33 652 500 kr
Kassa	50 000 kr
Anskaffningskostnad	33 702 500 kr

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Insatser	27 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	6 702 500 kr
Beräknad finansiering	33 702 500 kr

Nyckeltal:

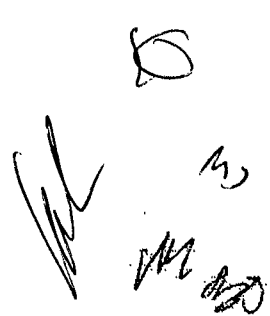
Förvärvspris per kvm BRA	63 686 kr
Totalinsats per kvm BRA	63 686 kr
Beräknad årsavgift per kvm BRA	538 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BRA	420 kr
Beräknat kassaflöde per kvm BRA	51 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 27 000 kronor per år vilket motsvarar ca 51 kronor per kvm.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens byggnader görs genom en rak plan på 50 år.



É. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

Föreningens kostnader	tkr
Avskrivningar*	578
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	-
Ekonomisk förvaltning	23
Styrelse	-
Revisor	-
Vatten och avlopp	25
Uppvärmning	-
Fastighetsskötsel/städning	10
Förbrukningsmaterial	-
Löpande underhåll	16
Sotning mm	-
Försäkringar	10
Arrende	108
Övrigt	-
Ventilationskontroll OVK och sotning	-
Renhållning/soppantering	10
Snöröjning och sandning	-
Sämfällighet/gemensamhetsanläggning	20
Beräknade kostnader	800

*Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen, men genererar inga utbetalningar och påverkar således ej föreningens kassaflöde.

Sammanfattning av årliga utbetalningar	tkr
Driftskostnader	222
Räntor och amorteringar	-
Avsättning till underhåll	27
Fastighetsskatt	35
	284

Föreningens intäkter	tkr
Årsavgifter	284
	284

Ø

30
14/10

F. Lägenhetsspecifikation

Ne lägenheter uppläts med bostadsrätt. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Andelstalet är fördelat efter BBA.

Lägenhetsn: nummer	Antal rum	Yta (ca kvm)	Andelstal	Årsavgift	Månads avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats
1.	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	0 kr	3 000 000 kr
2	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	0 kr	3 000 000 kr
3	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 000 000 kr	4 000 000 kr
4	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	302 500 kr	3 302 500 kr
5	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 000 000 kr	4 000 000 kr
6	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 250 000 kr	4 250 000 kr
7	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 000 000 kr	4 000 000 kr
8	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 000 000 kr	4 000 000 kr
9	0	58,8	11,11%	31 606 kr	2 634 kr	3 000 000 kr	1 150 000 kr	4 150 000 kr
Summa		529,2	100,0%	284 450 kr	23 784 kr	27 000 000 kr	6 702 500 kr	33 702 500 kr

[Handwritten signatures and initials]

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2%						
Förväntad höjning av årsavgifter	2%						
År 1 = 2017	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter	284	290	296	302	308	314	347
Summa Intäkter	284	290	296	302	308	314	347
Driftskostnader	222	226	231	236	240	245	271
Avskrivningar	578	578	578	578	578	578	578
Avsättning till Yttre underhåll	27	28	28	29	29	30	33
Fastighetsskatt	35	36	37	38	38	39	43
Summa Kostnader	284	290	296	302	308	314	347
Årets beräknade överskott	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerad Kassabehållning**	77	105	133	161	191	220	379
- Varav Yttre fond	27	55	83	111	141	170	329
Årets redovisningsmässiga resultat	-578	-578	-578	-578	-578	-578	-578
Akkumulerat redovisningsmässigt resultat	-578	-1 157	-1 735	-2 314	-2 892	-3 470	-6 362

* Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande förmodningar, att ge ett lägre redovisat resultat. Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar, varför avskrivningar ej är med i prognosen ovan.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift per kvm BRA enligt plan	538	548	559	570	582	593	655
Årsavgift per kvm BRA vid:							
ökad inflation med en procentenhet	538	553	564	575	587	599	661
minskad inflation med en procentenhet	538	544	554	565	577	588	649

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre och yttre hålla lägenheter jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. Hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
6. Bostadsrättshavaren bör teckna och vidmakthålla försäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
7. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel inklusive värme.
8. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt (enligt plan).
9. Avsikten med upplåtelseerna är att bostadsrätterna mot ersättning skall hyras ut av och nyttjas i den på platsen bedrivna hotell- och konferensverksamheten.

Orust 2017-12-15

Bostadsrättsföreningen Hällevik Solsidan

Milad Jafaei

Martin Magnusson

Christer Magnusson

13
10/12/17

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Hällevik Solsidan** (769633-9006) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

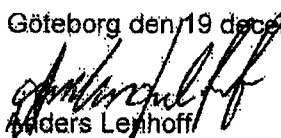
Platsbesök har inte gjorts då det saknar betydelse för den ekonomiska planens hållbarhet och tillförlitlighet.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

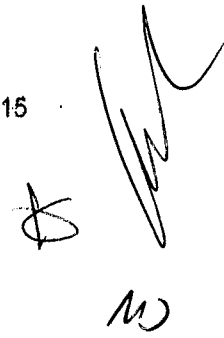
Det noteras att upplåtelseerna avser lokaler. Lokalmarknaden på orten överensstämmer enligt värdering med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 19 december 2017


Anders Leinhoff
Av Boverket förordnad intygsgivare
Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Föreningsstadgar		2017-09-18
Registreringsbevis		2017-09-18
Fastighetsdatautdrag		2017-12-13-
Tomtkarta		
Arrendeavtal	Strana Hällevik AB/Hällevik Havsnära ek för	2017-12-15
Andelsöverlåtelse	Strana Hällevik AB/ Brf Hällevik Solsidan	2017-12-15
Taxeringsberäkning		
Beräkningar av transaktioner		
Köpekontrakt	Hällevik Havsnära ek För/Brf Hällevik Solsidan	2017-12-15



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Hällevik Solsidan** (769633-9006) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte gjorts då det saknar betydelse för den ekonomiska planens hållbarhet och tillförlitlighet.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Det noteras att upplåtelseerna avser lokaler. Lokalmarknaden på orten överensstämmer enligt värdering med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 19 december 2017



Björn Wahlén

Advokatfirman Wählin

Av Boverket förordnad Intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Föreningsstadgar		2017-09-18
Registreringsbevis		2017-09-18
Fastighetsdatautdrag		2017-12-13-
Tomtkarta		
Arrendeavtal	Strana Hällevik AB/Hällevik Havsnära ek för	2017-12-15
Andelsöverlåtelse	Strana Hällevik AB/ Brf Hällevik Solsidan	2017-12-15
Taxeringsberäkning		
Beräkningar av transaktioner		
Köpekontrakt	Hällevik Havsnära ek för/Brf Hällevik Solsidan	2017-12-15

