EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Östra Hållö 1

Sotenäs kommun

Organisationsnummer 769630-1790

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten och byggnad

C. Föreningens anskaffningskostnad

D. Finansieringsplan

E. Beräkningar av föreningens årliga kostnader

F. Beräkningar av föreningens årliga intäkter

G. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal, avgiftsberäkning

H. Ekonomisk prognos

I. Känslighetsanalys

J. Särskilda förhållanden

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg

Sign:.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Östra Hållö 1 som registrerats hos bolagsverket 2015-06-03 och har sitt säte i Sotenäs kommun har till ändamål att främja medlemarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har för avsikt att förvärva en bostadsfastighet samt att därvid upplåta bostadslägenheterna som bostadsrätter.
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 på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftskostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts vid tidpunkten för upprättandet av planen. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Eftersom fastigheten vid tillträdet är nybyggd erfordras ingen ingående underhållsfond.

Fastighetsförvärv.
Fastigheten kommer att vid förvärvstidpunkten vara ägd av Östra Hållö Entreprenad Ekonomiska förening org. nr.769630-3168, med ett pågående byggnadsprojekt. BRF Östra Hållö 1 förvärvar samtliga andelar i Östra Hållö Entreprenad Ekonomisk förening, därefter fusioneras föreningarna. Säljarna av den ekonomiska föreningen färdigställer projektet i sin helhet. Fusionen påbörjades under 1:a kvartalet 2016 och beräknas vara avslutad Juni 2016.

Anskaffningskostnad.
Den totala anskaffningskostnaden är överenskommen mellan parterna till ett belopp av 109 035 000 SEK. När projektet är färdigställt kommer den slutliga kostnaden att redovisas på en föreningsstämma.

Betalningsvillkor för förvärvet.
Andelarna i den ekonomiska föreningen förvärvas på revers som förfaller till betalning i takt med att upplåtelser av lägenheterna sker.

Förhandsavtal.
Förhandsavtal har tecknats och förskottsbetalningar har mottagits på alla lägenheterna efter det att tillstånd erhållits från Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde av lägenheterna.
Insattsgaranti kommer att tecknas för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter som omnäms i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen, därefter kommer ansökan om tillstånd för upplåtelse att ske hos Bolagsverket. När tillstånd meddelats från Bolagsverket kommer upplåtelse att ske. Insatserna samt upplåtelseavgifterna betalas vid tillträdet av respektive lägenhet. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under Juni/Juli 2016.

Garantier.
Säljarna garanterar att förvärva eventuellt osålda lägenheter.
Säljarna garanterar att ersätta Bostadsrättsföreningen för månadsavgifter för lägenheter som upplåtits men ej tillträtts.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADEN

Föreningens hus består av en fastighet (914 kvm tomtyta) med ett nybyggt flerfamiljshus innehållande 33 lägenheter.
Fastigheten är belägen i Sotenäs kommun.

Fastighetsbeteckning:	Sotenäs Kleven 2:60.
Fastighetens adress:	Tunnbindarvägen 9A-B, 11, 456 51 Smögen.
Bostadsyta (bostadsrätter):	2114,5 kvm
Bostadsyta (hyresrätter):	0,0 kvm
Lokaler:	0,0 kvm
TOTAL AREA:	2114,5 kvm
Byggnadens utformning:	Nybyggt trevåningshus med inredd vind.

Byggnaden innehåller följande lägenheter:
Lägenhet 2 rum och kök. 18 st
Lägenhet 3 rum och kök. 13 st
Lägenhet 4 rum och kök. 2 st
Totalt 33 st

Balkong:	Lägeheter på plan 1 har uteplats, övriga har balkong.
Förråd:	Lägenhetsförråd samt förråd i fastigheten Sotenäs kleven 2:64.
Byggnadsbeskrivning förråd:	Egna förråd på ca 3 kvm/lgh i isolerad byggnad med betongfasad placerad på gjuten platta på mark. E36 Luftvärmepump eller motsvarande. Förråden avskiljs med troaxgaller.
Parkering:	I parkeringshus, separat hyresavtal tecknas mellan bostadsrättsinnehavare och Klevenparken AB. Totalt 33 garageplatser är reserverade vid upplåtelsetillfället.
Gemensamma utrymmen:	Trapphus, teknikrum, förråd och soprum.
Gemensamma anordningar:	Hissar 2 st.
Byggnadsår:	2016
Gällande planbestämmelser	1427-P101 avseende Kleven 2:11, 2:15, 2:18 m.fl. Nordöstra delen av Kleven. Antogs 2010-07-01.
Gemensamhetsanl. Servitut:	BRF kommer att vara delägare i tre stycken GA; Kleven GA:2 (gångbro, bryggor, gångytor, m.m.) Kleven GA:3 (angöringsyta, kommunikationsytor) Kleven GA:4 (VA) Avtalsservitut angående förråd och soprum i fastigheten Sotenäs Kleven 2:64. Avtalsservitut gälland kraftledning, nätstation.
Taxeringsvärde beräknat:	Totalt 33 800 000 varav byggnadsvärdet är 27 000 000
Typkod:	320
Försäkring:	Fullvärdesförsäkring.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Våningsväggar:	Träpanel, trä OSB- skiva, gips.
Lägenhetsskiljande vägg:	Betong.
Bärande våningsinnerväggar:	Betong.
Lägenhetsskiljande bjälklag:	Betong.
Trapphus:	Betong.
Yttertak:	Plåttak Zinkgrå.
Entrédörr:	Aluminium med glas.
Lägenhetsdörr:	Säkerhetsklassade med beklädnad av trä.
Fönster:	Träfönster aluminiumklädda.
Innerdörrar:	Vita släta.
Garderober:	Vita släta.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING.

Rum:	Gov:	Väggar:	Tak:
Vardagsrum	Parkett	Vita målade	Vitt målat
Rum	Parkett	Vita målade	Vitt målat
Kök	Parkett	Vita målade	Vitt målat
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitt målat
Entré:	Parkett/Klinker	Vita målade	Vitt målat

Utrustning i kök:	Vita skåpsluckor, stänkskydd med kakel, spis med glaskeramikhäll, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn.
Utrustning i WC/Dusch:	Golvstående toalett, tvättställ med kommod i vitt, spegelskåp, handukstork, duschväggar i glas.
Utrustning i WC/Dusch med tvätt:	Lika ovan men med tvätt/torktumlare i kombimaskin.

INSTALLATIONER:	Vattenburen värme från bergsvärmepump. Mekanisk till och frånluft med återvinning. Fiberkabel till varje lägenhet.(öppen fiber) Avtal för Tv, bedband och telefoni tecknas direkt mellan leverantören och bostadsrättsinnehavaren. Se även sidan 8.

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD.

Den totala anskaffningskostnaden för Bostadsrättsföreningen Östra Hållö 1 är överenskommen och uppgår till 109 035 000 Kronor.

Se även A. Allmänna förutsättningar där redogörelse för förvärvets genomförande finns.

		kr/kvm
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD.	**109 035 000**	**51 565**
I anskaffningskostnaden ingår samtliga kostnader bl.a.:		
Köpeskilling andelar EF		
Registreringsavgift		
Pantbrev		
Extra revisorsarvode år 1 ingår med 12 000.		-
Kassa ingår med 250 000		-

D. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på erhållet finansieringsintyg från Swedbank 2016-05-19.

Källa	Belopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Bindningstid år
Lån	21 560 000	1,26%	271 656	215 600	3
Summa lån	**21 560 000**				
Insatser	**72 300 000**				
Upplåtelseavgift	**15 175 000**				
TOTALT	**109 035 000**		**271 656**	**215 600**	

Säkerhet för lån: Pantbrev i fastigheten.
Avskrivningar se kapitel E.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Summan av föreningens kapitalkostnader i enlighet med finansieringsplanen redovisas nedan.

Driftskostnaderna är uppskattade efter moderna bostadsrättsföreningars driftskostnader.

Årliga avsättningar för föreningens underhåll skall göras enligt föreningens stadgar. Första året görs avsättning enligt ekonomisk plan, följande år enligt av styrelsen då upprättad underhållsplan.

Det beräknade avskrivningsunderlaget/byggnadsvärdet är anskaffningskostnaden exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader, totalt 96 135 000

Kostnadsslag	**kr**	**kr/kvm**
Kapitalkostnader		
Räntor	271 656	128
Avskrivning motsvarande amortering	215 600	102
Överavskrivning upp till 1% av byggnadsvärdet ovan**	745 750	353
Summa kapitalkostnader	**1 233 006**	**583**
Att fördela enligt andelstal kapital		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och löpande underhåll	31 718	15
Skötsel/teknikförvaltning	42 290	20
Gemensam el	42 290	20
Värme	126 870	60
Varmvatten	42 290	20
VA	63 435	30
Renhållning	31 718	15
Försäkring	8 458	4
Administration, redovisning	52 863	25
Revision	10 573	5
Gemensamhetsanläggningar	50 748	24
Övrigt	15 088	7
Summa driftskostnader	**518 339**	**245**
Fastighetsavgift lgh*	0	0
Avsättning till underhållsfond	169 160	80
Summa avgifter och avsättning	**169 160**	**80**
Summa drift, avgifter och avsättning	**687 499**	**325**
Att fördela enligt andelstal drift		
TOTALT ÅRLIGA KOSTNADER	**1 920 505**	**908**

*Värdeår 2016 innebär 0 kr i fastighetsavgift i 15 år.

** Linjär avskrivning görs årligen med 1% av byggnadsvärdet ovan.

F. BRÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens gällande stadgar (under ändring) skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I avgifterna ingående konsumtionsavgifter har dessa beräknats efter lägenheternas andelstal.

Kostnadsslag	**Kr**
Årsavgifter	1 174 755
Övrigt	0
TOTALT ÅRLIGA INTÄKTER	**1 174 755**

Sign:.....

G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA.

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 33 till antalet.
Ytan är angiven som BOA och har inte varit föremål för kontrollmätning.
Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Lgh	Plan	Typ	Yta	And. Tal drift	And. Tal kapital	Insats	Upplåtelse-avgift	Total kontantinsats	Årsavgift*	Avg mån
			(m2)	(%)	(%)	(Kr)			(Kr)	(Kr)
111	1	2 rok	67,0	3,17%	3,17%	2 290 896	684 104	2 975 000	37 223	3 102
112	1	2 rok	54,0	2,55%	2,55%	1 846 394	828 606	2 675 000	30 001	2 500
113	1	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	748 451	2 800 000	33 334	2 778
114	1	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	123 451	2 175 000	33 334	2 778
115	1	3 rok	64,5	3,05%	3,05%	2 205 415	144 585	2 350 000	35 834	2 986
211	1	4 rok	101,0	4,78%	4,78%	3 453 441	521 559	3 975 000	56 113	4 676
212	1	3 rok	71,0	3,36%	3,36%	2 427 666	422 334	2 850 000	39 446	3 287
121	2	3 rok	67,0	3,17%	3,17%	2 290 896	659 104	2 950 000	37 223	3 102
122	2	2 rok	54,0	2,55%	2,55%	1 846 394	703 606	2 550 000	30 001	2 500
123	2	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	673 451	2 725 000	33 334	2 778
124	2	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	248 451	2 300 000	33 334	2 778
125	2	2 rok	54,0	2,55%	2,55%	1 846 394	103 606	1 950 000	30 001	2 500
126	2	3 rok	67,0	3,17%	3,17%	2 290 896	109 104	2 400 000	37 223	3 102
221	2	3 rok	71,0	3,36%	3,36%	2 427 666	522 334	2 950 000	39 446	3 287
222	2	3 rok	71,0	3,36%	3,36%	2 427 666	222 334	2 650 000	39 446	3 287
223	2	2 rok	55,5	2,62%	2,62%	1 897 683	202 317	2 100 000	30 834	2 570
131	3	3 rok	67,0	3,17%	3,17%	2 290 896	684 104	2 975 000	37 223	3 102
132	3	2 rok	54,0	2,55%	2,55%	1 846 394	728 606	2 575 000	30 001	2 500
133	3	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	623 451	2 675 000	33 334	2 778
134	3	2 rok	60,0	2,84%	2,84%	2 051 549	348 451	2 400 000	33 334	2 778
135	3	2 rok	54,0	2,55%	2,55%	1 846 394	253 606	2 100 000	30 001	2 500
136	3	3 rok	67,0	3,17%	3,17%	2 290 896	259 104	2 550 000	37 223	3 102
231	3	3 rok	71,0	3,36%	3,36%	2 427 666	547 334	2 975 000	39 446	3 287
232	3	3 rok	71,0	3,36%	3,36%	2 427 666	322 334	2 750 000	39 446	3 287
233	3	2 rok	55,5	2,62%	2,62%	1 897 683	252 317	2 150 000	30 834	2 570
141	4	3 rok	66,0	3,12%	3,12%	2 256 704	718 296	2 975 000	36 668	3 056
142	4	2 rok	52,0	2,46%	2,46%	1 778 009	821 991	2 600 000	28 890	2 407
143	4	2 rok	58,5	2,77%	2,77%	2 000 260	724 740	2 725 000	32 501	2 708
144	4	2 rok	58,5	2,77%	2,77%	2 000 260	499 740	2 500 000	32 501	2 708
145	4	2 rok	52,0	2,46%	2,46%	1 778 009	496 991	2 275 000	28 890	2 407
146	4	3 rok	66,0	3,12%	3,12%	2 256 704	393 296	2 650 000	36 668	3 056
241	4	3 rok	70,0	3,31%	3,31%	2 393 474	581 526	2 975 000	38 890	3 241
242	4	4 rok	95,0	4,49%	4,49%	3 248 286	1 714	3 250 000	52 779	4 398
Totalt lgh			2 114.5	100,0%	100,0%	72 300 000	15 175 000	87 475 000	1 174 755	97 896

*Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för

Hushållsel	ca 570:-/mån
KabelTV	ca 300:-/mån
Bredband	ca 300:-/mån
Parkering	ca 300:-/mån

Årsavgift per kvm 556 Kr/kvm

Sign:.....

H. EKONOMISK PROGNOS

Kalkylperiod,år	1	2	3	4	5	6	11
INTÄKTER							
Årsavgifter	1 174 755	1 186 503	1 198 368	1 210 351	1 222 455	1 234 679	1 304 084
Hyror Parkering	0	0	0	0	0	0	0
TOTALA INTÄKTER	**1 174 755**	**1 186 503**	**1 198 368**	**1 210 351**	**1 222 455**	**1 234 679**	**1 304 084**
KOSTNADER							
Bedömd inflation,%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Driftskostnader	518 339	528 706	539 280	550 065	561 067	572 288	631 852
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till yttre fond	169 160	172 543	175 994	179 514	183 104	186 766	206 205
Summa driftskostnader och avsättningar	**687 499**	**701 249**	**715 274**	**729 579**	**744 171**	**759 054**	**838 057**
KAPITALKOSTNADER							
Lån	21 560 000	21 344 400	21 128 800	20 913 200	20 697 600	20 482 000	19 404 000
Låneräntor	271 656	268 939	266 223	263 506	260 790	258 073	244 490
Avskrivning för amortering	215 600	215 600	215 600	215 600	215 600	215 600	215 600
Överavskrivning upp till 1% årlig avskrivning	745 750	745 750	745 750	745 750	745 750	745 750	745 750
Summa Kapitalkostnader	**1 233 006**	**1 230 289**	**1 227 573**	**1 224 856**	**1 222 140**	**1 219 423**	**1 205 840**
TOTALA KOSTNADER (inkl. överavskr)	**1 920 505**	**1 931 538**	**1 942 847**	**1 954 436**	**1 966 311**	**1 978 478**	**2 043 898**
Årsresultat före "överavskrivning"	**0**	**714**	**1 271**	**1 665**	**1 894**	**1 952**	**5 937**
Årsresultat*	**-745 750**	**-745 036**	**-744 479**	**-744 085**	**-743 856**	**-743 798**	**-739 813**
Ackumulerad yttre fond	169 160	341 703	517 697	697 211	880 315	1 067 082	2 058 460
Likviditet inkl. yttre fond och ingående kassa 250 000	**419 160**	**592 417**	**769 682**	**950 862**	**1 135 860**	**1 324 578**	**2 326 696**
Avgift kr/kvm	**556**	**561**	**567**	**572**	**578**	**584**	**617**
Årsavgiftsökning		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,50%

*Negativt årsresultat uppkommer genom att "överavskrivningen" inte ingår i årsavgiften. Detta medför bokföringsmässiga underskott, vilket ej påverkar föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA Sign:.....

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur de ekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå per kvm och år.
Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el och vatten/avlopp skulle höjas med 15%.
Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån på 1 000 000 Kr för att finansiera oförutsedda utgifter.

Känslighetsanalys	Kr/kvm år	Ökning
1. Dagens avgiftsnivå	556	0,00%
2. Gemensam el och VA +15%	8	1,35%
3. Ökad belåning	6	1,07%

Ökad inflationstakt.
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt avseende drift och underhållskostnader. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader.
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökning av inflationen från 2% till totalt 3%. (1 %-enhet.)

Kalkylperiod,år	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**
Inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Drift och underhåll	687 499	708 124	729 368	751 249	773 786	797 000	923 941
Ökning drift och underhåll Kr	0	6 875	14 094	21 669	29 615	37 945	85 884
Årsvgift/kvm år Kr	556	564	573	583	592	602	657

Ändrad räntenivå.
Nedan visas hur årsavgiftskostnaden per kvadratmeter efter amortering påverkas av förändrade räntor.
Analysen av ränteförändringen avser lånet efter amortering.
Tabellen nedan illustrerar årsavgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11.

Kalkylperiod,år		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**
Ränteförändring	1,00%	658	662	667	671	676	681	709
Ränteförändring	0,50%	607	612	617	622	627	632	663
Ränteförändring	**0,00%**	**556**	**561**	**567**	**572**	**578**	**584**	**617**
Ränteförändring	-0,50%	505	511	517	523	529	535	571
Ränteförändring	-1,00%	454	460	467	474	480	487	525

Sign:

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i Ekonomisk plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.

2. Avgift för hushållsel,telefon, kabel TV och bredband betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Eventuell hyra för parkering betalas av bostadsrättshavaren direkt till hyresvärden.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till de inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

4. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

5. Några andra avgifter än de redovisade och vad som framgår av föreningens stadgar utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

6. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för Ekonomiska planens upprättande kända och erhållna förutsättningar.

7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.

8. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt § 55 i föreningens stadgar.

Sotenäs den 1/6 -2016

Bostadsrättsföreningen Östra Hållö 1

Carl Petre | Martin Carlsson | Kai Simfors

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg.