

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Hällevik Lagunen

org.nr 769643-0953

Orusts kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och Nyckeltal
- E Beräkning av föreningens kostnader intäkter år 1
- F Lägenhetsspecifikation
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hällevik Lagunen, org. nr 769643-0953, som har sitt säte i Orusts Kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 maj 2025, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall lokaler och mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva 19 byggnader med lika många lägenheter, varav samtliga planeras upplåtas med bostadsrätt. För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan.

Byggnaderna förvärvas genom köp av Stugbyn Lagunen Ekonomisk förening, org nr 769636-5837. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärvade ekonomiska föreningen. Den ekonomiska föreningen innehar även arrenderätt på fastigheten Orust Hällevik 2:233, vilken övergår till Bostadsrättsföreningen i samband med fusionen. Fastighetsägare är Strana Hällevik AB, org nr 556749-6251. Arrendets längd är 25 år med 25 års förlängning.

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt. Föreningen ska upplåta bostadsrätter för mervärdesskattepliktig verksamhet. På årsavgiften utgår mervärdesskatt om 25% vilket tillkommer utöver de belopp som redovisas i denna ekonomiska plan. Föreningen kommer att redovisa ingående mervärdesskatt i de fall det förekommer, främst avseende driftskostnader. Driftskostnader är således redovisade i denna kostnads kalkyl exklusive mervärdesskatt.

Juridiska personer kan bli medlemmar i föreningen.

Föreningen kommer att utgöra en så kallad skattemässigt oäkta bostadsrättsförening. Konsekvensen för föreningen att den klassas som en skattemässigt oäkta förening är att intäkter redovisas enligt schabloner med avdrag för verkliga kostnader. Avskrivningar för värdeminskning får ske. Föreningens eventuella vinster beskattas med 20,6%.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på upprättat köpeavtal och på upphandlad entreprenadsumma. Anskaffningskostnaden i planen garanteras av Björnstensholmen AB och är slutlig.

A. Allmänna förutsättningar (fortsättning)

Gällande detaljplan för arrendestället föreskriver att lägenheterna skall nyttjas för hotellverksamhet. Bostadsrättsföreningen och dess medlemmar får nyttja byggnaderna för tillfällig vistelse, dvs ej för varaktigt boende. Bostadsrättsföreningens medlemmar erbjuds möjlighet att hyra ut sina lägenheter genom den intilliggande hotellverksamhetens försorg.

Nybyggnation har påbörjats under 2025 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit erforderliga myndighetstillstånd och Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under hösten 2025. Tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2026.

Strana Utveckling AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Strana Utveckling AB, eller det bolag de sätter i sitt ställe, osålda lägenheter.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hemförsäkring, bredband, varm- och kallvatten, uppvärmning samt hushållsel.

Efter färdigställande kommer byggnaderna vara fullvärdesförsäkrade.

PRELIMINÄR

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Arrenderad del av fastigheten Orust Hällevik 2:233
Kommun: Orust
Adress: Sollidshamn 100, 474 94 Hälleviksstrand
Taxeringsvärde Beräknat taxeringsvärde 62 700 tkr, varav mark 41 800 tkr

Värme: Uppvärmning via elpanna, distribution via vattenburet system, golvvärme
Ventilation: Mekanisk frånluft
El: Hushållsel debiteras efter förbrukning
Sophantering: Kärlskåp på anvisad plats
Tvättstuga: Tvättutrustning finns i respektive lägenhets badrum
TV/data: Fiber är indraget
Parkering: Föreningen disponerar 19 parkeringsplatser
Gemensamhetsanläggningar: Ej fastställt

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Byggnaderna innehåller: 19 st lägenheter
Byggnadsår: 2025-2026
Grundläggning: Stålpålar och grundmur av betong
Fasader: Träpanel
Stomme: Trä
Yttertak: Plåt
Fönster: 3-glas isolerfönster med utsida av aluminium
El- och VA-anslutning: Kommunal el och VA

Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

Köksinredning: Induktionshäll, inbyggnadsugn, fläkt, kyl/frys, skåpsinredning samt diskmaskin
Badrum: Dusch, tvättställ, toalettstol. Kombimaskin tvätt/tork. På golv klinker och på väggar kakel
Golvbeläggningar: Woodura Planks Dalby 3.0 L och klinker

C. Kostnader för föreningens förvärv

Köpeskilling	87 150 000 kr
Kassa	50 000 kr
Anskaffningskostnad	87 200 000 kr

D. Finansieringsplan

Insatser	69 790 000 kr
Upplåtelseavgifter	17 410 000 kr
Beräknad finansiering	87 200 000 kr

Nyckeltal i genomsnitt:

Förvärvspris (insatser) per kvm	87 462 kr
Föreningens anskaffningskostnad per kvm	87 462 kr
Beräknad årsavgift per kvm	527 kr
Beräknade driftkostnader per kvm	650 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med underhållsplan. En sådan finns inte upprättad vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. I planen görs en avsättning med 28 kr per kvadratmeter. Detta bedöms vara väl tillräckligt för nuvärdet av framtida årliga underhållsutgifter.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastighet kommer att göras utifrån en komponentuppdelning i enlighet med K3- regelverket. I planen antas ett genomsnitt om ca 2 % per år

E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

Föreningens kostnader (exkl moms)	tkr
Avskrivningar*	1 743
Arrendeavgift	180
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	20
Ekonomisk förvaltning	38
Styrelse	10
Revisor	19
Vatten och avlopp	30
El för utomhusbelysning	10
Hushållsel (aviseras medlemmarna)	150
Löpande underhåll	30
Renhållning/sophantering	25
Försäkringar	20
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96
Snöröjning och sandning	20
Beräknade kostnader	2 392

**Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen. I den ekonomiska planen beräknas avskrivning ske med en rak plan över 50 år.*

Sammanfattning av utbetalningar år 1	tkr
Driftskostnader	648
Avsättning till underhåll	28
	676

Föreningens intäkter (exkl moms)	tkr
Årsavgifter	526
Årsavgift debitering av hushållsel	150
Totalt	
	676

F. Lägenhetsspecifikation

19 lägenheter upplåts med bostadsrätt. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal .

Lägenhets- nummer	Plan	Yta**	Andelstal	Årsavgift*	Månads avgift	Insats	Upplåtelse avgift	Total (insats och upplåtelseavgift)
1	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 110 000 kr	4 400 000 kr
2	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 210 000 kr	4 500 000 kr
3	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 410 000 kr	4 700 000 kr
4	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 310 000 kr	4 600 000 kr
5	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 310 000 kr	4 600 000 kr
6	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 310 000 kr	4 600 000 kr
7	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 310 000 kr	4 600 000 kr
8	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 310 000 kr	4 600 000 kr
9	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 410 000 kr	4 700 000 kr
10	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 410 000 kr	4 700 000 kr
11	Fiskestuga	47	4,7141%	24 774 kr	2 064 kr	3 290 000 kr	1 710 000 kr	5 000 000 kr
12	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	100 000 kr	4 300 000 kr
13	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	300 000 kr	4 500 000 kr
14	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	300 000 kr	4 500 000 kr
15	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	300 000 kr	4 500 000 kr
16	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	300 000 kr	4 500 000 kr
17	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	400 000 kr	4 600 000 kr
18	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	400 000 kr	4 600 000 kr
19	Havshus	60	6,0181%	31 627 kr	2 636 kr	4 200 000 kr	500 000 kr	4 700 000 kr
Summa		997	100%	525 530 kr	43 794 kr	69 790 000 kr	17 410 000 kr	87 200 000 kr

* Årsavgiften är exkl moms. Till årsavgiften i tabell kommer även en årsavgift för hushållsel. Denna kommer att fördelas utifrån mätning av verklig förbrukning

** Lägenheterna är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2,0%							
Förväntad höjning av årsavgifter	2,0%							
År 1 = 2023	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter efter andelstal	526	536	547	558	569	580	641	707
Summa intäkter	676	689	703	717	731	746	823	909
Kapitalkostnader								
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar *	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	648	661	674	687	701	715	789	872
Avskrivningar *	789	789	789	789	789	789	789	789
Avsättning till Yttre underhåll	28	28	29	30	30	31	34	38
Summa Kostnader	1 465	1 478	1 492	1 506	1 520	1 535	1 613	1 698
Årets beräknade överskott/underskott	-789	-789	-789	-789	-789	-789	-789	-789
Ackumulerat redovisningsmässigt resultat	-789	-1 578	-2 367	-3 156	-3 945	-4 734	-8 680	-12 625
Ackumulerad Kassabehållning**	78	106	135	165	195	226	390	570
- Varav Yttre fond	28	56	85	115	145	176	340	520

* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och avsättning till yttre fond. Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm enligt plan	527	538	548	559	571	582	643	709
Årsavgift per kvm vid:								
ökad inflation med en procentenhet	527	544	562	581	600	619	727	853
minskad inflation med en procentenhet	527	531	535	538	542	546	565	584

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Avgifter för hushållsel debiteras efter förbrukning.
3. Föreningen ska upplåta bostadsrätter för mervärdesskattepliktig verksamhet och medlemmar förbinder sig att inte använda lägenheterna som permanentbostad.
4. Då den till lägenheten tillhörande uteplats och tomtmark upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättshavaren för denna och bekostar skötseln.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre och yttre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavaren skall ha giltig försäkring med tillägg för s.k. bostadsrättstillägg.
7. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
8. Avgifter för bredband ingår ej.
9. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Orust 2025-XX-XX

Bostadsrättsföreningen Hällevik Lagunen

Jens Stråلمان

Michael Carlund

Reinhold Jonsson