

26

Registrerades av Bolagsverket  
2021-05-20 07:46  
R261767/21

# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

**Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-05-11 för Bostadsrättsföreningen Svalan på Klädesholmen, Tjörn kommun, organisationsnummer 769630-7128, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har besökts den 23 april. Byggnaden var uppe och till de delar som kunde ses väderskyddad. Inre arbeten pågick liksom att yttre fasader återstod i delar. Bryggan framför var inte klar.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Upplysning; Fastighetsanskaffningen har skett till underpris och det beloppet redovisas i planen till 1 459 180 kr. Fördelningen blir, proportionerat efter taxeringsvärde, 229 000 kr på mark och 1 230 180 kr på byggnad.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att en föreningsstämma där den slutliga kostnaden redovisas skall hållas innan lägenheter kan upplåtas.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:



VÄND



## Bostadsrättsföreningen Svalan på Klädesholmen

## Datering

- Aktieöverlåtelseavtal	2017-03-24	
- Bofaktablad		
- Beställningsskrivelse intygsgivning.	2021-05-03 och 2021-	
- Bygglöv.	2018-04-11	
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2019-2021.	2021-05-04	
- Båtplatsservitut	2018-09-12	
- Servitut last parkering	2011-03-01	
- Startbesked	2020-07-02	
- Detaljplanehandlingar.	2012-01-19	
- Flygfoto med gränser	uttaget 2021-05-145	
- Anbud ekonomisk förvaltning	2021-02-22	
- Anbud teknisk förvaltning	2021-02-26	
- Kalkyl kostnad renhållning		
- Kalkyl kostnad VA		
- Entreprenadhandlingar.		
- Köpekontrakt och köpebrev fastigheten	2017-03-27	
- Foton.	2021-04-23	
- Fastighetsdatautdrag.	2021-03-11	
- Två bokningsavtal		
- Beräkning taxeringsvärde perioden 2019-2+21		
- Föreningsstadgar.	Bolagsverket 2021-03-29	
- Garanti osålda lägenheter	2021-02-16	
- Garanti avseende osålda lägenheter och slutlig kostnad		
- Ritningar nybyggnadskarta och vyer.		
- Värdeintyg	2021-04-06	
- Beställning totalentreprenad	2020-05-04	
- Beräkning av avskrivningsunderlag	2021-05-05	
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen uttaget:	2021-03-29	

Göteborg 2021-05-14



**Håkan Olsson**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**

[hakan.olsson@fforum.se](mailto:hakan.olsson@fforum.se)

Stora Ryr 210  
442 75 Lycke



# Sköldeberg FastighetsVärdering

2021051904396

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-05-11 för **Bostadsrättsföreningen Svalan på Klädesholmen** (769630-7128) i Tjörns kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Byggnationen är dokumenterad på foton av den andra intygsgivaren, så ytterligare ett besök skulle inte tillföra något till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad. Upplåtelse får ske först sedan dem slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en extra föreningsstämma.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlaget från granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2021-05-14

  
Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Svalan på Klädesholmen

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Svalan på Klädesholmen	2021-05-10
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2021-03-09
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-03-29
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-03-31
Detaljplan	Tjörns kommun	2021-01-19
Förrättningshandlingar, servitut	Lantmäteriet	2011-03-01
Bofaktablad	Max Properties	ej daterad
Nybyggnadskarta	Tjörns kommun	mar-15
Situationsplan	Loft / Jim Martin Arkitekt	2016-03-06
Ritningar	Processbygg / YES Arkitekter	2020-08-27
Bygglov	Tjörns kommun	2018-04-11
Startbesked	Tjörns kommun	2020-07-02
Beställning av entreprenad	Brf / Processbygg Tjörn AB	2020-05-04
Köpekontrakt	Brf / Sillgränd Fastigheter AB	2017-03-27
Köpebrev	Brf / Sillgränd Fastigheter AB	2017-03-27
Skuldebrev	Brf / Klädesholmen Invest AB	2020-10-01
Overlåtelse av fordran	Max Properties Holding AB, Klädesholmen Invest AB och Brf Svalan på Klädesholmen	2020-10-01
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Klädesholmen Invest AB	2017-03-24
Beräkna taxeringsvärde	SKV hemsida	AFT 2019-21
Garantiförbindelse	Klädesholmen Invest AB	2021-02-16
Bokningssavtal, 2 st	Blivande köpare / Svenska Loft AB enligt fullmakt	18-08-21 resp 19-08-14
Anbud ekonomisk förvaltning	SBC	2021-02-22
Anbud fastighetsskötsel	SBC	2021-02-25
Offert fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborgs och Bohuslän	2021-02-09
Byggförsäkring, Processbygg Tjörn AB	Dina Försäkringar Väst	2020-05-19
Försäkringsbrev Fullgörande-försäkring, Processbygg Tjörn	Gar-Bo	2020-05-26
Driftkostnader, underlag	Max Properties	ej daterad
Värdeutlåtande, 7 st	Bjurfors	2021-05-06
Byggnadsvärde / avskrivning	Drevett Konsult AB	2021-05-05
Avtal	Brf / Klädesholmen Invest AB	2021-05-06
Foton på fastigheten	Håkan Olsson	2021-04-24

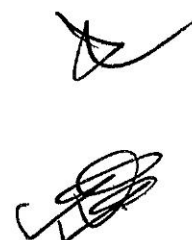
2021051904397

## Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	4
4. Taxeringsvärde	5
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
6. Finansieringsplan	6
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
9. Redovisning av lägenheterna	8
10. Ekonomisk prognos	9
11. Känslighetsanalys	10
12. Särskilda förhållanden	11

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Handwritten signature and a circular stamp or seal.

## 1. Allmänna förutsättningar

BRF Svalan på Klädesholmen, org.nr. 769630-7128, som registrerades hos Bolagsverket 2015-09-19 har sitt säte i Tjörns kommun. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

För att kunna teckna upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar, i enlighet med och 3 kap bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftskostnader, avsättning till yttre underhållsfond samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i maj 2021

Nedan angiven anskaffningskostnad för fastighetsförvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Framtida förändringar av t.ex. inflationen kan komma att påverka avgiftsutvecklingen.

Bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Sillgränd Fastigheter AB, org.nr. 556749-5261, som var lagfaren ägare till fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Sillgränd Fastigheter AB, genom en underprisöverlåtelse, där köpeskillingen motsvarade fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässiga restvärde. Föreningen är därmed lagfaren ägare av fastigheten. Aktiebolaget har därefter likviderats. Totalentreprenadkontrakt tecknat av Sillgränd Fastigheter AB med totalentreprenad med entreprenör har även överlåtits/övertagits av föreningen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överläts till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, kommer en skattepliktig vinst att uppkomma på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde, exklusive uppskrivning, och försäljningspriset.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra ett bostadshus innehållande sammanlagt sju lägenheter, med tillhörande parkeringsplatser och servitutsavtal på båtplatser, på fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66.

Byggstarten påbörjades i maj månad 2020 med Processbygg Tjörn AB och planerad slutbesiktning är beräknad till andra veckan i juli månad 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj/juli 2021 och inflyttning under juli/augusti 2021 efter det att den ekonomiska planen blivit intygad och registrerad på Bolagsverket. Den slutliga anskaffningskostnaden är preliminär, men slutlig kostnad kommer att redovisas i en extra föreningsstämma, varefter överlåtelse av bostadsrätterna kan ske.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antas fysisk person. Undantag medges för säljaren till projektet som tecknat avtal med föreningen om att förvärva eventuella ej sålda bostadsrättslägenheter vid tidpunkten för tillträde till bostadsrättslägenheterna. Den som lämnar bostadsrättsgaranti kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrättslägenheter förvärvats i enlighet med denna garanti.



Köpare av bostadsrättslägenhet bör informera sig om aktuella skatteregler innan köp. Detta utkast till ekonomisk plan är baserat på skatteregler för inkomståret 2021.

Entreprenören tecknar en fullgörandegaranti under entreprenadtiden.

Garantitiden för entreprenaden är 5 år. För vissa varor ska särskild varu- och utförandegaranti enligt respektive bransch gälla.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av föreningen genom att teckna en bankgaranti. Detta gäller om förhandsavtal tecknas.

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet att vara fullvärdesförsäkrad. Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg kommer också att tecknas av föreningen.

Försäkringsbolag är Länsförsäkringar.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Tjörn Klädesholmen 1:66
<b>Kommun/Församling</b>	Tjörn
<b>Adress</b>	Strandgatan 67
<b>Tomtarea</b>	988 m
<b>BTA</b>	947,7 m
<b>Lägenhetsarea</b>	831,4 m
<b>Byggnadsår</b>	2021
<b>Byggnadstyp</b>	1 Flerbostadshus med mellan 1-3 våningar per lägenhet. Vind och källare finns ej.
<b>Typkod</b>	320
<b>Ägarstatus</b>	Bostadsrätt
<b>Planförhållanden</b>	Detaljplan 1419-P77 för Östra Klädesholmen, Klädesholmen 1:1, 1:109 mfl, fastställd 2012-01-19.
<b>Försäkring</b>	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen skall teckna och vidmakthålla ett relevant försäkringsskydd för bostadsrättslägenheter.
<b>Servitut /Nyttjanderätt</b>	Officialservitut: Förmån väg Avtalsservitut: Last gångväg, (kommande) Avtalsservitut: Förmån båtplatser Officialservitut: Last parkering
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Tjörn Klädesholmen ga:1 väg, som förvaltas av Klädesholmens vägförening.
<b>Taxeringsvärde</b>	15 664 000 kr, se taxeringsvärden

Taxeringsvärdet är ett bedömt värde och kan komma att justeras vid en särskild fastighetstaxering efter färdigställandet av byggnaderna på fastigheten.

### 3. Byggnadsbeskrivning

#### Byggnad

Grundläggning	Platta mark
Stomkonstruktion	Betong, stål och trä
Bjälklag	Betong, stål och trä
Takkonstruktion	Takstolar i trä. Bandtäckt aluminiumplåt
Våningsyttervägg	Plan 1 i betong, plan 2 och 3 i trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster/fönsterdörrar	Aluminium, 3-glas, Velfac
Ytterdörr	Säkerhetsdörr, målad
Terrasser	Trätrall
Balkonger	Trätrall
Balkongfronter	Smide/trä

#### Gemensamma anordningar och installationer

Parkeringsplatser:	Åtta stycken; 7 individuella och 1 med servitut
Båtplatser	8 stycken; 7 individuella och 1 för gäster
Brygga	I anslutning till båtplatser
Gångväg, stickgränder	På båda gavelssidorna
Soprum	Finns i gångpassage, medlemmarna svarar individuellt för att sopor i form av restavfall och matavfall placeras i respektive kärl i soprum orsakat av nyttjandet av respektive bostadsrättslägenhet. Övriga sopor får medlemmarna själva köra till återvinningsstationer.
Elskåp	Finns i apparatrum/soprum i gångpassage

#### Installationer

Värmesystem	Vattenburet golvvärmesystem, frånluftsvärmepump, ägs av bostadsrättsinnehavaren
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft via väggventiler
El-system	Svensk standard
VA-system	Kommunalt
Öppen fiber	Medlemmarna tecknar själva avtal med respektive operatör. 100 mb i båda riktningarna

#### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	1
2,5 RoK	1
4 RoK	1
5 RoK	4



**Rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Vägg	Tak
Hall	Klinker	Målad	Målad
Kök	Trä	Målad	Målad
Dusch/bad/wc	Klinker	Kalksten Kakel	Målad
Allrum	Trä	Målad	Målad
Sovrum	Trä	Målad	Målad

Utrustning i kök Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i kalksten, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn och mikrougn samt diskmaskin.

Utrustning i badrum Wc-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegel, handdukshängare, handdukstork, torktumlare och tvättmaskin, alternativt s.k. kombimaskin, samt värmepanna

**Övrigt**

Ritningar tillhandahålls av föreningens styrelse.

**4. Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för år 2021 är kalkylmässigt uppskattat till 15 664 000 kr, varav mark 2 464 000 kr och byggnad 13 200 000 kr. Det kalkylerade taxeringsvärdet är beräknat utifrån likvärdig bebyggelse i området och har tagits fram med hjälp av Skatteverkets E-tjänst, värdeområde 1419036.

Enligt gällande regelverk taxeras bostadsrättshus vart tredje år som hyreshusenheter. Den senaste fastighetstaxeringen var år 2019. Efter färdigställandet år 2021 upprättar föreningen en särskild fastighetsdeklaration i januari 2022 vilken sedan får ligga till grund för Skatteverkets beslut om taxeringsvärde för fastigheten.

**5. Kostnader för föreningens fastighetsanskaffning**

Bostadsrättsföreningen Svalan på Klädesholmens förvärvskonstruktion innebär att den slutliga anskaffningskostnaden är känd vilket innebär att den totala förvärvskostnaden uppgår till 68 450 000 kr. I begreppet anskaffningskostnad ingår köpeskilling för aktier och fastigheten samt exploateringskostnader, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader, såsom lagfart, kostnader för intygsgivare samt konsultarvoden och mäklarprovision.

Kostnadsslag	Kronor
Anskaffningskostnad fastighet	1 459 180
Projekt- och entreprenadkostnader	24 000 000
Aktiepris	42 940 820
Kassa	<u>50 000</u>
Summa anskaffningskostnad	<b>68 450 000</b>

## 6. Finansieringsplan

Anskaffningskostnaden för fastigheten finansieras genom medlemmarnas insatser. Föreningen har inga lån.

Insatser	68 450 000 kr
Summa finansiering	68 450 000 kr

## 7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Bostadsrättsföreningen kommer i sin redovisning att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och avsättning till yttre underhållsfond.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningstillgångens livstid. Sådan bokföringsmässig avskrivning är resultatpåverkande men påverkar inte likviditeten i föreningens kostnadskalkyl.

Föreningens avskrivningar uppgår årligen till 1 % av byggnadsvärdet, dvs. ca 291 000 kronor årligen. Avskrivning är en bokföringsteknisk åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet. Däremot påverkas årsresultatet.

### Drift- och underhållskostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostäder. Föreningens kostnader är budgeterade till 328 kr/m och år, se nedanstående tabell.

Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna beräknas öka i takt med den bedömda inflationen.

Drift- och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är värme, hushållsel, hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten.

Kommunal fastighetsavgift erläggs inte för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket beräknas motsvara åren 2021-2035. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift på i dagsläget 1459 kr per bostadslägenhet, högst 0,3 % av det aktuella taxeringsvärdet. Beloppet 1459 kr indexeras.

Avsättning för yttre underhållsfond skall göras med minst 30 kr/m<sup>2</sup> årligen enligt föreningens stadgar och därefter avsättning i enlighet med av föreningen upprättad underhållsplan.

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-11.

Kostnadsslag	Kronor inkl moms	Moms	Kr/kvm inkl moms
Summa kapitalkostnad (avskrivning) en ovan:	238 000		286
<b>Drift och underhållskostnader:</b>			
Ekonomisk förvaltning, administration:	33000		40
Styrelse/revision:	25000		30
Försäkring för fastighet, styrelseansvar, bostadsrättstillägg	15000		18
El (gemensam):	15000		18
Vatten:	45000		54
Teknisk förvaltning, Skötsel/tillsyn:	40000		48
Sophämtning:	12000		14
Övrigt:	13000		16
Löpande underhåll:	25000		30
Avsättning till yttre fond:	50000		60
Fastighetsavgift:	0		0
Summa drift- och underhållskostnader:	273000		328

## 8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal för boarea. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Intäktslag	Kronor
Årsavgifter inkl. moms	273000
Summa	273000

## 9. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsföreningen ingående lägenheterna är 7 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	utformning	antal rum och kök	yta (m <sup>2</sup> ) BOA	Andelstal insats (%)	Andelstal årsavgift (%)	Insats (Kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr) /mån	Årsavgift kr/m
A1	Lägenhet	5	145,5	19,00	17,50	13 000000	47775	3981	328
A2	Lägenhet	5	155,2	17,53	18,67	12000000	50969	4248	328
A3	Lägenhet	5	163,4	17,53	19,65	12000000	53645	4471	328
A4	Lägenhet	2	55,3	7,23	6,65	4950000	18154	1513	328
A5	Lägenhet	2,5	58,4	7,67	7,03	5250000	19192	1599	328
A6	Lägenhet	5	139,5	17,53	16,78	12000000	45809	3817	328
A7	Lägenhet	5	114,1	13,51	13,72	9250000	37456	3121	328
Summa			831,4	100	100	68450000	273000	22750	328

Föreningen tillämpar två andelstal. Den ena fördelas efter den insats som bostadsrättshavaren tillfört föreningen och är beroende av bostadsrättens boarea och läge/beskaffenhet. Den andra fördelas efter boarean och påverkar årsavgiften till föreningen.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och el, enligt individuell mätning och debitering för respektive bostadsrättshavare, samt hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten. Medlemmarna svarar individuellt för att sopor i form av restavfall och matavfall placeras i respektive kärl i soprum orsakat av nyttjandet av respektive bostadsrättslägenhet. Övriga sopor får medlemmarna själva köra till återvinningsstationer.

Mark i direkt anslutning till lägenheterna i form av terrasser, och balkonger ingår i bostadsrätten. Även parkeringsplatser och förråd som ligger i direkt anslutning till lägenheterna ingår i bostadsrätterna. Vad gäller parkeringsplatser och båtplatser som inte ligger i direkt anslutning till lägenheterna får separat tilläggsavtal skrivas utan krav på ersättning. Omfattningen av denna framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.

Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area enligt SS 21054:2020. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas läge, funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

## 10. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen visar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2 %.

Prognos							
År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2036
Bedömd inflation		2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
<b>Föreningens årliga intäkter och utgifter</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter 1)	273 000	278 460	284 029	289 710	295 504	301 414	367 422
<b>Summa intäkter</b>	<b>273 000</b>	<b>278 460</b>	<b>284 029</b>	<b>289 710</b>	<b>295 504</b>	<b>301 414</b>	<b>367 422</b>
<b>Kostnader</b>							
Drift /Underhållskostnader	-223 000	-227 460	-232 009	-236 649	-241 382	-246 210	-300 129
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0		-13 745
Avskrivningar	-291 000	-291 000	-291 000	-291 000	-291 000	-291 000	-291 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>-514 000</b>	<b>-518 460</b>	<b>523 009</b>	<b>-527 649</b>	<b>-532 382</b>	<b>-537 210</b>	<b>-604 874</b>
<b>Beräknat resultat</b>	<b>-241 000</b>	<b>-240 000</b>	<b>-238 980</b>	<b>-237 939</b>	<b>-236 878</b>	<b>-235 796</b>	<b>-237 452</b>
<b>Balanserat resultat</b>		<b>-481 000</b>	<b>-719 980</b>	<b>-957 919</b>	<b>-1 194 797</b>	<b>-1 430 593</b>	<b>-3 737 783</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	67 293
<b>Summa driftkostnader och avsättning till yttre fond</b>	<b>273 000</b>	<b>278 460</b>	<b>284 029</b>	<b>289 709</b>	<b>295 504</b>	<b>301 414</b>	<b>332 785</b>
Ingående kassa	50 000						
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>50 000</b>	<b>51 000</b>	<b>52 020</b>	<b>53 060</b>	<b>54 122</b>	<b>55 204</b>	<b>53 548</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	<b>100 000</b>	<b>151 000</b>	<b>203 020</b>	<b>256 080</b>	<b>310 202</b>	<b>365 406</b>	<b>968 217</b>

- 1) Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till yttre underhållsfond.
- 2) Det beräknade resultatet är bokföringsmässigt och skiljer sig därför från föreningens in- och utbetalningar vilka i stället avspeglar föreningens likviditet. Det bokföringsmässiga resultatet i denna prognos redovisas utifrån att fastställd årsavgift till viss det täcker föreningens avskrivningar genom avsättning till yttre underhållsfond. Det bokföringsmässiga underskottet har ingen påverkan på föreningens förmåga att på kort såväl som lång sikt drivas med god likviditet och överskott.

Taxeringsvärden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2036
Byggnad	13 200 000	13 200 000	13 200 000	13 200 000	14 288 105	14 288 105	17 765 462
Mark	2 464 000	2 464 000	2 464 000	2 466 360	2 667 113	2 667 113	3 316 220
<b>Summa</b>	<b>15 664 000</b>	<b>15 664 000</b>	<b>15 664 000</b>	<b>15 726 360</b>	<b>16 955 218</b>	<b>16 955 218</b>	<b>21 081 682</b>



## 11. Känslighetsanalys

### Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgiften.

**Punkt 1** visar dagens avgiftsnivå som vid bildandet är 328 kr/m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms).

**Punkt 2** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) om kostnaderna för ekonomisk administration, styrelse/revision och skötsel/tillsyn skulle stiga med 20%.

**Punkt 3** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) om underhållskostnaderna skulle stiga med 100 %.

**Punkt 4** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år om föreningen tar ett lån på 1 000 000 kr.

**Punkt 5** visar hur mycket avgiften måste höjas per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms), om 16 år, när kommunal fastighetsavgift skall betalas. Total årsavgift motsvarar då 452 kr/m<sup>2</sup>.

Punkt	Känslighetsanalys för årsavgift	Kr/m <sup>2</sup>	Ökning (%)
1	Dagens avgiftsnivå	328	0
2	Ek. adm, styrelse/revision, skötsel + 20%	24	7
3	Underhållskostnader + 100 %	90	27
4	Belåning 1 mkr	36	11
5	Fastighetsavgift år 16 med 2 % inflation	17	5

Nedan visas hur föreningens avgifter per m<sup>2</sup> boa och år (inkl moms) påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader. Tabellen nedan visar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 16 vid en inflationstakt på 3 %. Inflationsprognosen nedan avser oförändrade kapitalkostnader.

inflationprognos årsavgifter (kr/m <sup>2</sup> )	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2036
Inflation (%)	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Drift och underhåll	268	276	284	293	302	311	418
Avsättning yttre fond	60	62	64	66	68	70	94
	328	338	348	362	370	381	512

## 12. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall betala en insats till föreningen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen i förhållande till bostadslägenhetens andelstal för boa.
2. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
3. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
4. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, 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.
5. Den ekonomiska planens redovisade bostadslägenhetsareor baseras på uppgifter från bygglovshandlingar mm. Eventuella avvikelser från den sanna arean eller bostadslägenhetsarea enligt Svensk Standard skall inte föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
6. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla ett relevant försäkringsskydd för bostadslägenheterna.
7. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla bostadslägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under § 34 och 35 i föreningens stadgar. Viss inredning kan vara bygglovspliktig.
8. Bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Sillgränd Fastigheter AB, org.nr. 556749-5261, som var lagfaren ägare till fastigheten Tjörn Klädesholmen 1:66. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Sillgränd Fastigheter AB. Totalentreprenadkontrakt tecknat av Sillgränd Fastigheter har därefter överlåtit/övertagits av föreningen. Anskaffningsvärdet för aktierna har skrivits ned och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna värdet. Affären leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen som helt och hållet uppkommer på markvärdet. Skatteskulden redovisas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Den latent skatten utlöses endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.
9. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el, hemförsäkring och inre underhåll av lägenheten. Beräknad energikostnad för denna byggnad är ca 72 kWh/m/år.
10. En parkeringsplats och en båtplats tillhandahålls till varje bostadsrätt utan krav på ersättning.





11. Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten: Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

12. Visningslägenheter: Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna, (osålda), samt av denne förvärvade lägenheter, för visningsändamål.

13. Enligt aktieöverlåtelseavtal mellan Säljaren och föreningen ansvarar Säljaren för samtliga kostnader i föreningen fram tom inflyttning.

14. Bostadsrättsföreningen/byggentreprenören har tecknat eller kommer att teckna bla följande avtal, garantier och intyg:

- Aktieöverlåtelseavtal angående Sillgränd Fastigheter AB.
- Köpekontrakt angående Tjörn Klädesholmen 1:66.
- Köpebrev angående Tjörn Klädesholmen 1:66.
- Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet.
- Avtal med långivare om finansiering under byggtiden.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.
- Fullgörandegaranti för entreprenadkontrakt under entreprenadtiden från entreprenören.
- Garanti att förvärva de lägenheter som inte upplåtits den dag föreningen övertar det ekonomiska ansvaret.
- Bankgaranti för inbetalda förskott om detta förekommer.
- Avtal med el-nätägare.
- Avtal med el-energileverantör.
- Offert angående administrativ/ekonomisk förvaltning under perioden 2021-07-01- 2023-12-31 från godkänd slutbesiktning, mot särskilt arvode uppgivet i den ekonomiska planen.
- Offert angående teknisk förvaltning under perioden 2021-07-01-2023-12-31 från godkänd slutbesiktning, mot särskilt arvode uppgivet i den ekonomiska planen.
- VA-abonnemang
- Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare
- 2 intyg med intygsgivare




15. Inom föreningen skall bildas följande fonder:


- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond för vinstmedel.

16. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Klädesholmen 2021-05-11

Ordförande

  
Christer Olausson

  
Max Olausson

  
Andréa Jernmark