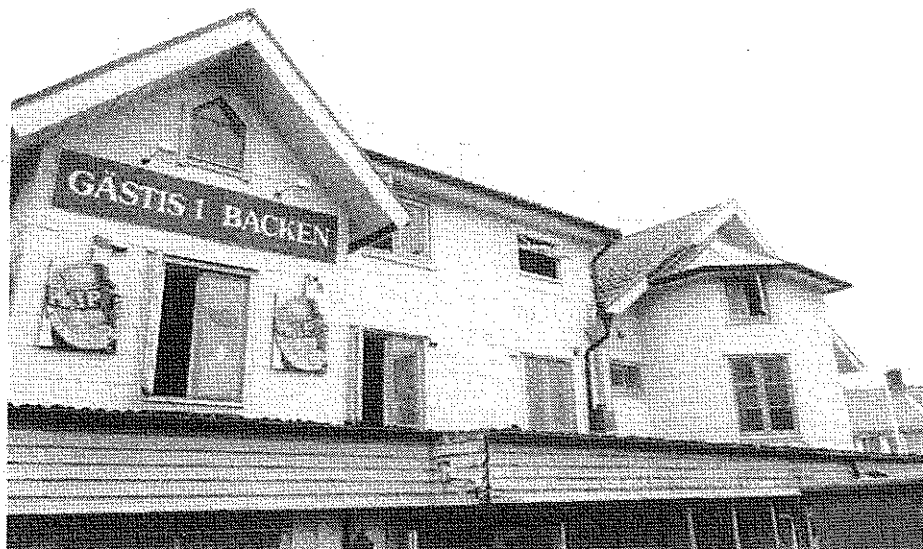


**EKONOMISK PLAN**

**för**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Hunnebohamn**



## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HunneboHamn (org nr 769626-2737) nedan kallad föreningen har registrerats hos bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att äga ett flerbostadshus med 10 lägenheter inklusive källare och 8 parkeringsplatser.

Fastigheten Sotenäs 1:3 har idag en byggnad som genomgår en ombyggnad. Ombyggnad kommer att vara färdig den 1 juli 2013 och då kommer tillträde att ske av fastigheten.

Hunnebohamn ekonomisk förening, org nr 769625-5392, byggnadsföreningen, har förvärvat fastigheten Sotenäs 1:3 samt är beställare av ombyggnaden.

Byggentreprenör är WestCoast Solution AB. Entreprenadsumman är bestämd mellan parterna.

Byggnadsföreningen kommer senare att säljas till föreningen till en bestämd köpeskilling. Försäljning sker genom att föreningen köper andelarna i Byggnadsföreningen. Försäljning sker till föreningen för motsvarande ett bakomliggande värde om 31 488 700 kr (inkl kassa om 100 000 kr). Försäljningspris är ett bedömt marknadsvärde.

Föreningen och byggnadsföreningen kommer senare att fusioneras.

Byggnadsföreningen svarar solidariskt för kostnader för månadsavgiften till föreningen för de bostadsrättslägenheter som ej har upplåtits vid planerat tillträde av bostadslägenheterna.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sotenäs Hunnebo 1:3		
Upplåtelseform	Äganderätt		
Adress:	Torggatan 1		
Tomtareal	858 kvm		
Bostadsarea (BOA)	769 kvm		
Lokalarea (LOA)	257 kvm		
Övrig Area (ÖVA)	124 kvm		
Bruksarea (BRA)	1 150 kvm		
Taxeringsvärde efter ombyggnad (varav)	Tot	10 978 000 kr	
	Byggnad	9 458 000 kr	
	Mark	1 520 000 kr	
	Taxeringsvärde är fn beräknat för byggnad under ombyggnad		
Typ kod	322, kommer i samband med beslut i årets taxering få kod 320		
Försäkring	Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastighetens byggnad.		
Bygglov	Bygglov finns för ändrad användning till bostad.		

### **Om byggnad i korthet**

Fastigheten är i ett total ombyggt enligt nedanstående beskrivning och i ett skick med ett normalt underhåll de närmaste 10 åren.

#### ***Utsida***

Grund är befintlig betongplatta.

Källarväggar är befintlig granitmur samt vissa delar är av betong/puts.

Nya tamburdörrar

All fasader installeras nya, samt är tilläggsisolerad med stenull.

Vindskivor och fönster inklädds i plåt.

Nya fönster i aluminium installeras utom vissa fönster och balkongdörrar mot väster (11 st) som är i gott skick samt utbytta år 2006.

Befintligt tak med betongpannor är omlagt 2006, med oljehärdad masonit, ny läkt samt betongpannor. Tak är undersökt och kontrollerat samt bedömt vara i gott skick.

Mindre tak över utbyggnad, takkupa m m är omlagda samt plåtbelagda

All takplåt på tak är nylagd.

### **Invändigt**

Alla ytterväggar invändigt är tilläggsisolerade.

Alla bjälklag samt yttertak nyisolerade.

Till övervägande delar installeras nya bjälklag.

Stora delar av takkonstruktion installeras på nytt.

All el är nyinstallerad

All VA är nytt.

All ventilation är ny.

Nya inredningar

Samtliga lägenheter omfattas av ombyggnad, utom och delar av lägenhet 3:1 som redan tidigare har byggts om, och påverkas mindre av ombyggnaden.

Samtliga rumsenheter omfattas av ombyggnaden.

Lokal i källare, med bostadsrätt, byggs ej om.

### **Gemensamma anordningar och utrymmen i byggnaden**

Frånluftsfläktar finns i varje lägenhet med återvinning

El-central i plan 1.

Inkommande kallvatten med huvudmätare i plan 1.

Två trapphus med golvmatta och är utan hiss

Portkodsanläggning

Anläggning för telefon och bredband (ADSL) och parabolinstallation med grundutbud (öppna kanaler)

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Det föreligger inga servitut. Fastigheter ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

### **Kortfattad byggbeskrivning**

Grundläggning	Källare med betongplatta
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Tak	Betongpannor/plåtbeläggning
Fönster	Isolerglas
Uppvärmning	El-radiator (läg nr 2:2 har värmepump)
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning
Övrigt	Balkong eller terrass

### **Kortfattad beskrivning av lägenheternas allmänna inre standard**

Kök:	Induktionspis, Inbyggnadsugn, Kyl/frys, diskmaskin, microugn, Rational kök, ekträgolv, kakel ovan diskbänk.
Badrum:	Kaklade badrum med tvättmöjlighet (utom läg nr 1:1), tvättställ, tvättmaskin och kondensstorktumflare, klinker på golv
Hall:	Klinker vid entré med golvvärme samt ekträgolv.

Invändiga golv:	Ekträgolv/Linoleum (ej 1:1, plastgolv)
Invändiga golv förråd:	Våtrumsmatta
Invändiga väggar:	Målade/tapet
Invändiga tak:	Målade

### Kortfattad beskrivning övriga utrymmen

Källarvåningen består av en lokallägenhet för beredningskök, kyl och frys samt förråd och kontor.

I plan 1 finns teknikutrymme med separat elmätare för varje lägenhet.

På gård finns utrymme för sopor och cykel uppställning.

På gård finns 8 parkeringsplatser som disponeras av samtliga lägenhetsinnehavare utom för 0:1 och 1:1. Parkeringsplats är destinerad för varje bostadsrättsinnehavare.

### Ytsammanställning kortfattad (preliminära ytor)

**BOA 769 kvm**

**LOA 257 kvm**

<b>Vån 0 (Källarvåning)</b>	<b>257 kvm</b>
1. Lokallägenhet	257 kvm

<b>Vån 1 (Gatuplan)</b>	<b>352 kvm</b>
2. Bostad 1:1	106 kvm
3. Bostad 1:2	75 kvm
4. Bostad 1:3	99 kvm
5. Bostad 1:4	72 kvm

<b>Vån 2</b>	<b>417 kvm</b>
6. Bostad 2:1	96 kvm
7. Bostad 2:2	146 kvm etage
8. Bostad 2:3	50 kvm
9. Bostad 2:4	41 kvm
10. Bostad 3:1	84 kvm

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGEN

Beräknade kostnader för föreningens verksamhet är grundad på dels kostnader för förvärv av andelar av byggnadsföreningen samt bedömda kostnader för förvaltning av fastigheten. I kostnader ingår mervädersskatt, lagfartskostnader samt kostnader för föreningens bildande samt samtliga byggherrekostnader.

#### Anskaffningskostnad

---

Köp av andelar	31 488 700 kr
Summa	31 488 700 kr

Kassa om 100 000 kr garanteras vid övertagande av byggnadsföreningen.

#### D. Preliminär Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Ränta	Kostnad
Lån 1	1 600 000	Rörlig	3,05	48 800
Lån 2	2 000 000	2 år	3,50	70 000
	<b>3 600 000</b>		<b>Summa ränta</b>	<b>118 800</b>

Lånelöfte eller offert om lån föreligger inte. Om lån ej erhålls kommer säljarna av andelarna i den ekonomiska föreningen att utställa lån till bostadsrättsföreningen, med ränta som antagits i lån från bank.

Insats 27 888 700 kr

Summa finansiering 31 488 700 kr

## E1. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE INTÅKER

Intäkt	Kr/år
Årsavgifter	302 670
Parkering	19200
<b>Årsavgift och parkering</b>	<b>321 870</b>

## E2. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER

Kostnad	Kr/år
Kapitalkostnader	118 800
Ek/adm	17 000
Tekn förv	14 000
Trappstäd m m	5 000
Vatten	7 500
El	5 000
Värme	Brf-innehavare erlägger egen avgift för el enligt eget abonnemang, ca 100 kr/kvm/år
Renhållning	5 000
Försäkring	5 000
Fastighetsskatt	7 000
Fondavsättning	65 000
<b>Summa</b>	<b>249 800</b>

Avsättning sker till fond med 0,5 procent av tax värde.

Årsavgift o parkering 321 870 kr/år

Nyckeltal (BOA+LOA) 1026 kvm

Belåning/kvm år 3 509 kr/kvm

Räntekostnader/kvm 116 kr/kvm

Totalt kostnader inkl fondavsättning 243 kr/kvm

## F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

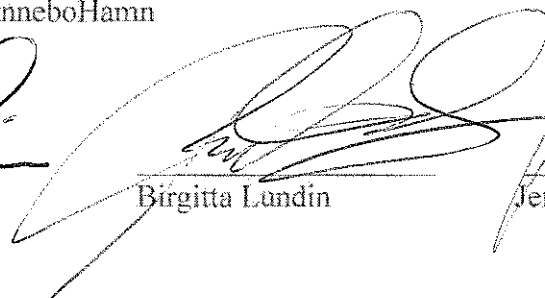
1. Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas för bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas yta. Årsavgift fastställs av styrelsen. Ändringa av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.
2. Andelstal framgår enligt bilaga 1.
3. Upplåtelsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får uttas efter beslut i styrelsen
4. Inom föreningen skall bildas följande fonder
  - a. Fond för yttre underhåll
  - b. Dispositionsfond
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
  - a. Se föreningens årliga kostnader enligt bilaga 2.
  - b. Se föreningens känslighetsanalys, enligt bilaga 3.
6. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad sköta lägenheternas inre underhåll.
7. Bostadsrättshavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt
8. Bostadshavarna skall teckna abonnemang för el, avseende värme, varmvatten och husvärmning samt själv bekosta all förbrukningen. Bostadsrättshavare som har p-plats skall även erlägga bilplatsavgift.
9. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation

Sotenäs 2013-06-10

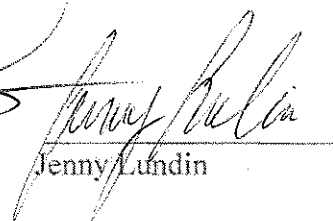
Bostadsrättsföreningen HunneboHamn



Göran Lundin



Birgitta Lundin



Jenny Lundin



Brf Hunnebohamn

769626-2737

Bilaga 1

Nr	Obj nr	Vän	Andelstal	Boa/ Loa Yta	Insats kr	kr/kvm	Avgift Bostad		Obj som har (X)		Avgift Parkering**	
							kr/mån	kr/kvm	p-plats	kr/år	kr/mån	kr/år
1	0:1*	0	25,05%	257	250700	975	6 318	295	Ej p-plats	0	0	0
2	1:1	1	10,33%	106	2438000	23000	2 606	295	Ej p-plats	0	0	0
3	1:2	1	7,31%	75	3295000	43933	1 844	295	X	2400	200	2400
4	1:3	1	9,65%	99	3395000	34293	2 434	295	X	2400	200	2400
5	1:4	1	7,02%	72	2395000	33264	1 770	295	X	2400	200	2400
6	2:1	2	9,36%	96	3995000	41615	2 360	295	X	2400	200	2400
7	2:2	2	14,23%	146	5295000	36267	3 589	295	X	2400	200	2400
8	2:3	2	4,87%	50	2450000	49000	1 229	295	X	2400	200	2400
9	2:4	2	4,00%	41	1435000	35000	1 008	295	X	2400	200	2400
10	3:1	3	8,19%	84	2940000	35000	2 065	295	X	2400	200	2400
					<b>100,00%</b>	<b>1026</b>	<b>27888700</b>	<b>25 223</b>				<b>19200</b>

\* Lokal

\*\* Parkering tillkommer utöver  
månadsavgift för bostad

<b>Totalt</b>	<b>kr/kvm</b>
Kr	27888700
	3600000
	31488700

Insats  
Lån Brf  
Totalt

Årsavgifter Bostad  
Parkering

Årsavgift o parkering

302670
19200
321870

## Bilaga 2

## Beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering	kr	Ränta	Rta kostn	Bindn tid	Tax värde 4 699 000 (prel av skatteverket)													
					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11			
Lån 1	1 600 000	3,05%	48 800	rörlig														
Lån 2	2 000 000	3,50%	70 000	2 år														
<b>Summa</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3,30%</b>	<b>118 800</b>															
Insatser	27 888 700			Inflation														
Totalt	31 488 700			Räntebekning														
Köp	31 488 700			Avskrivning*														
Kassa	100 000			Fondavsättning														
Driftkostnader inkl moms					År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11			
Lån	3 600 000	3 600 000	3 564 000	3 528 360	3 493 076	3 458 146	3 423 564	3 389 329	3 355 435	3 321 881	3 288 662							
Avskrivningar*		36 000	35 640	35 284	34 931	34 581	34 236	33 893	33 554	33 219	32 887							
Kapitalkostnader	118 800	118 919	117 937	116 965	116 001	115 046	114 099	113 161	112 232	111 310	110 288							
Räntesubvention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Ek / adm förvaltning	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	19 145	19 528	19 918	20 317	20 723							
Tekn förvaltning, fast skötsel	14 000	14 280	14 294	14 309	14 323	14 337	14 352	14 366	14 380	14 395	14 409							
Trappstädning	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975	6 095							
Vatten	7 500	7 650	7 803	7 959	8 118	8 281	8 446	8 615	8 787	8 963	9 142							
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Fastighets el	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975	6 095							
Renhållning	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975	6 095							
Försäkringar	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975	6 095							
Fastighetskatt	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 001							
Fondavsättning	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235							
Summa	249 300	287 889	288 795	289 759	290 781	291 861	294 001	295 201	296 463	297 786	299 064							
Intäkter																		
Årsavgifter ink park	321 870	328 307	334 874	341 571	348 402	355 370	362 478	369 727	377 122	384 664	392 358							
Reserv framtida kostnadsökning	72 570	40 419	46 078	51 812	57 621	63 509	68 477	74 526	80 659	86 878	93 293							
Saldo	72 570	112 989	159 067	210 878	268 500	332 009	400 486	475 012	555 671	642 549	735 842							
Kassa	172 570	176 989	187 427	203 955	226 646	255 573	289 814	330 447	377 552	431 211	491 618							

\* Sker avskrivning med ett större belopp än det redovisade, kommer ett negativt resultat, dock utan att likviditeten påverkas.

## Bilaga 3

Beräkning av förenings årliga kostnader

Kostnade idag	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Driftkostnader inkl moms											
Kapitalkostnader	118800	118919	119038	119157	119276	119395	119515	119634	119754	119873	119993
Ek/adm	17000	17340	17687	18041	18401	18769	19145	19528	19918	20317	20723
Drift/underhåll	41500	42330	43177	44040	44921	45819	46736	47670	48624	49596	50588
Fastighetsskatt	7000	7000	7000	7000	7000	7000	8000	8000	8000	8000	8001
Fondavsättning	65000	66300	67626	68979	70358	71765	73201	74665	76158	77681	79235
Summa	249300	251889	254527	257216	259956	262749	266596	269497	272454	275467	278540
Årsavgifter och parkering	321870	328307	328964	329622	330281	330942	331604	332267	332931	333597	334264
<b>Reserv</b>	<b>72570</b>	<b>76419</b>	<b>74437</b>	<b>72406</b>	<b>70325</b>	<b>68193</b>	<b>65008</b>	<b>62770</b>	<b>60478</b>	<b>58130</b>	<b>55724</b>

+1%

<b>Räntesatsen ökar</b>											
Kapitalkostnader	154800	154955	155110	155265	155420	155576	155731	155887	156043	156199	156355
Ek/adm	17000	17340	17687	18041	18401	18769	19145	19528	19918	20317	20723
Drift/underhåll	41500	42330	43177	44040	44921	45819	46736	47670	48624	49596	50588
Fastighetsskatt	7000	7000	7000	7000	7000	7000	8000	8000	8000	8000	8001
Fondavsättning	65000	66300	67626	68979	70358	71765	73201	74665	76158	77681	79235
Summa ex kap kost	130500	132970	135489	138059	140680	143354	147081	149863	152700	155594	158547
Årsavgifter och parkering	321870	328307	334874	341571	348402	355370	362478	369727	377122	384664	392358
<b>Reserv</b>	<b>36570</b>	<b>40383</b>	<b>44274</b>	<b>48247</b>	<b>52302</b>	<b>56441</b>	<b>59666</b>	<b>63978</b>	<b>68379</b>	<b>72872</b>	<b>77456</b>

2%

<b>Räntesatsen ökar</b>											
Kapitalkostnader	190800	191182	191564	191947	192331	192716	193101	193487	193874	194262	194651
Ek/adm	17000	17340	17687	18041	18401	18769	19145	19528	19918	20317	20723
Drift/underhåll	41500	42330	43177	44040	44921	45819	46736	47670	48624	49596	50588
Fastighetsskatt	7000	7000	7000	7000	7000	7000	8000	8000	8000	8000	8001
Fondavsättning	65000	66300	67626	68979	70358	71765	73201	74665	76158	77681	79235
Summa ex kap kost	130500	132970	135489	138059	140680	143354	147081	149863	152700	155594	158547
Årsavgifter och parkering	321870	328307	334874	341571	348402	355370	362478	369727	377122	384664	392358
<b>Reserv</b>	<b>570</b>	<b>4156</b>	<b>7820</b>	<b>11565</b>	<b>15391</b>	<b>19301</b>	<b>22296</b>	<b>26377</b>	<b>30548</b>	<b>34809</b>	<b>39160</b>

	inflationssatsen ökar <b>+1%</b>									
Kapitalkostnader	118800	119156	119276	119395	119514	119634	119753	119873	119993	120113
Ek/adm	17000	17510	18035	18576	19134	19708	20299	20908	21535	22181
Drift/underhåll	41500	42745	44027	45348	46709	48110	49553	51040	52571	54148
Fastighetsskatt	7000	7210	7426	7649	7879	8115	8358	8609	8867	9133
Fondavsättning	65000	66950	68959	71027	73158	75353	77613	79942	82340	84810
Summa ex kap kost	253250	134415	138447	142601	146879	151285	155824	160499	165313	170273
Arsavgifter och parkering	321870	331526	341472	351716	362268	373136	384330	395860	407735	419967
<b>Reserv</b>	<b>68820</b>	<b>77955</b>	<b>83749</b>	<b>89720</b>	<b>95874</b>	<b>102217</b>	<b>108752</b>	<b>115488</b>	<b>122429</b>	<b>129581</b>

1) I ovanstående känslighetsanalys tas ingen hänsyn till avskrivning och amortering