



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

**2014-07-03**

---



---

Christina Andersson

**Bostadsrättsföreningen Björholmen har 2008 upprättat denna**

## **EKONOMISKA PLAN**

**för sin verksamhet i samband med förvärvet av avstyckad del av fastigheten Tjörn Björholmen 1:4 (blivande 1:76)**

Bostadsrättsföreningen Björholmen, (org.nr 769618-9849) Tjörns kommun,  
Västra Götalands län

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Lägenhetsförteckning
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Känslighetsanalys osålda lägenheter
11. Nyckeltal
12. Särskilda förhållanden
13. Intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björholmen, som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2008. Ett belopp om 180 000 kronor har reserverats för reparationer och eventuella ombyggnader.

Den ekonomiska planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens hus och fastighet.

Förvärvet går till så att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i en nystartad ekonomisk förening, Björholmens Havshus ek. för (org. nr 769618-8239). Så snart föreningen blivit en helägd dotter till bostadsrättsföreningen Björholmen förvärvar bostadsrättsföreningen del i fastigheten Tjörn Björholmen 1:4 med tre nyproducerade byggnader utgörande "havshus". Den del som föreningen förvärvar är föremål för avstyckning.

Upplåtelser och tillträde beräknas ske i under hösten 2008 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Del av Tjörn Björholmen 1:4 (Efter avstyckning erhålls fastighetsbeteckning Tjörn Björholmen 1:76)	
Adresser	Björholmen 54 och 56	
Byggnadernas utformning	Tre byggnader med två våningar innehållande tre lägenheter i varje.	
Nybyggnadsår	2008	
Tomtareal	ca 700 m <sup>2</sup>	
Lägenheter	675 m <sup>2</sup>	
Summa uthyrbar area	675 m <sup>2</sup>	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2003-11-27	
Servitut	Inga inskrivna	
Gemensamma anordningar	Gårdsplan och parkeringsutrymme, gemensamma anordningar för sophantering och viss el.	
Taxeringsvärde	Beräknat	
	Byggnad	7 600 000 kr
	Mark	<u>844 000 kr</u> 8 444 000 kr
Totalt taxeringsvärde:		8 444 000 kr
Värdeår	2008	
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdeförsäkrad	

## **KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING**

Byggnaderna innehåller	9 st lägenheter (tre i varje byggnad)
Byggnadsår	2008
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Bottenplan av betong, trä/smide Övre plan av trä/smide
Lägenhetsskiljande väggar	Bottenplan av betong Övre plan av trä/smide
Bjälklag	Bjälklag av träbjälkar
Yttertak	Tegel
Fasader	Träpanel
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Uppvärmningssystem	El, vattenburen golvvärme med frånluftsvärmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Elnät och för VA lokalt renings- och vattenverk. Anslutning till kommunalt VA kan komma ske i framtiden.

## **KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING**

Köksinredning	Elspis, kyl/frys, mikrovågsugn samt målade skåp
Badrum	Dusch, tvättställ och toalettstol. Väggar med kakel
Golvbeläggningar	Trä samt klinker

### 3. FASTIGHETENS ANSKAFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	30 833 289
Lagfartskostnad	236 711
Pantbrevskostnader (inkl. reserv)	0
Avsättning reparationer	180 000
Avsättning räntereserv	
Föreningsbildning	250 000
<b>Totalt</b>	<b>31 500 000</b>

### 4. FASTIGHETENS FINANSIERING

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån	0	0,00	0
Totalt	0		
<b>Insatser</b>	<b>28 800 000</b>		
<b>Upplåtelseavgift</b>	<b>2 700 000</b>		
<b>Totalt</b>	<b>31 500 000</b>		<b>0</b>

### 5. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	0
Avskrivning/amortering	50 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	15 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	24 000
Försäkring	7 000
Fastighetsskötsel	12 000
Renhållning/sotning	18 000
Vatten/avlopp/el	16 000
Värme (debiteras medlemmarna)	
Övrigt	10 000
Skatter	
Fastighetsskatt	84 440
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet	25 332
<b>Totalt</b>	<b>261 772</b>

### 6. BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	261 772
Hysesintäkt	0
<b>Totalt</b>	<b>261 772</b>

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF BJÖRHOLMEN

Lgh nr	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Upplåtelseavg, kr	Pris tot, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr
A1	rok	75	11,11%	3 200 000	200 000	3 400 000	29 086	2 424
A2	rok	75	11,11%	3 200 000	300 000	3 500 000	29 086	2 424
A3	rok	75	11,11%	3 200 000	400 000	3 600 000	29 086	2 424
B1	rok	75	11,11%	3 200 000	400 000	3 600 000	29 086	2 424
B2	rok	75	11,11%	3 200 000	200 000	3 400 000	29 086	2 424
B3	rok	75	11,11%	3 200 000	400 000	3 600 000	29 086	2 424
C1	rok	75	11,11%	3 200 000	300 000	3 500 000	29 086	2 424
C2	rok	75	11,11%	3 200 000	200 000	3 400 000	29 086	2 424
C3	rok	75	11,11%	3 200 000	300 000	3 500 000	29 086	2 424
		<b>675</b>	<b>100,00%</b>	<b>28 800 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>31 500 000</b>	<b>261 772</b>	<b>21 814</b>

## 8. EKONOMISK PROGNOIS BRF BJÖRHOLMEN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	261 772	267 007	272 348	277 795	283 350	289 017	319 099
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	<b>261 772</b>	<b>267 007</b>	<b>272 348</b>	<b>277 795</b>	<b>283 350</b>	<b>289 017</b>	<b>319 099</b>
<b>Underhållskostnader</b>							
Drift	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-112 616	-124 337
Yttre fond	-25 332	-25 839	-26 355	-26 883	-27 420	-27 969	-30 880
<b>S:a underhållskostnader</b>	<b>-127 332</b>	<b>-129 879</b>	<b>-132 476</b>	<b>-135 126</b>	<b>-137 828</b>	<b>-140 585</b>	<b>-155 217</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning *	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>S:a</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt **	-84 440	-86 129	-87 851	-89 608	-91 401	-93 229	-102 932
<b>Årsresultat***</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>2 020</b>	<b>3 060</b>	<b>4 122</b>	<b>5 204</b>	<b>10 950</b>
<b>Avsättningar ***</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Ackumul. yttre fond</b>	<b>25 332</b>	<b>51 171</b>	<b>77 526</b>	<b>104 409</b>	<b>131 829</b>	<b>159 797</b>	<b>308 258</b>
<b>Likviditet</b>	<b>255 332</b>	<b>332 171</b>	<b>410 546</b>	<b>490 489</b>	<b>572 031</b>	<b>655 203</b>	<b>1 096 694</b>

\* = Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte likviditeten.

\*\* = Fastighetsskatten är beräknad efter nu gällande regler om en skatt på taxeringsvärdet om 1,0 procent för lokaler.

\*\*\* = Avsättningar, ingår i föreningens likviditet med 180 000 kr. Utnyttjas avsättningarna för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarade mån.



## 9. KÄNSLIGHETSANALYS BRF BJÖRHOLMEN

### Avgiften höjs vid Inflation 3%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2,75%	261 772	268 971	276 367	283 968	291 777	299 800	343 354
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	261 772	268 971	276 367	283 968	291 777	299 800	343 354
<b>S:a underhållskostnader</b>	-127 332	-131 152	-135 087	-139 139	-143 313	-147 613	-171 124
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>S:a</b>	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	-84 440	-86 973	-89 582	-92 270	-95 038	-97 889	-113 480
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	846	1 699	2 559	3 425	4 299	8 750

### Avgiften höjs vid Inflation 4%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11
Inflation, %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 3,50%	261 772	270 934	280 417	290 231	300 389	310 903	369 255
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a intäkter</b>	261 772	270 934	280 417	290 231	300 389	310 903	369 255
<b>S:a underhållskostnader</b>	-127 332	-132 425	-137 722	-143 231	-148 960	-154 919	-188 482
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>S:a kapitalkostnader</b>	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	-84 440	-86 973	-89 582	-92 270	-95 038	-97 889	-113 480
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	0	1 536	3 112	4 730	6 391	8 095	17 292

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS OSÅLDA LÄGENHETER

Känslighetsanalys osålda lägenheter görs ej då exploatören som är säljare av Fastigheten garanterar osålda lägenheter.

## 11. NYCKELTAL

Nyckeltal som gäller vid tiden för den ekonomiska planens upprättande:


Anskaffningskostnad	46 667 kr/kvm
Belåning	0 kr/kvm
Insats	46 667 kr/kvm
Driftskostnad	151 kr/kvm
Årsavgift	388 kr/kvm

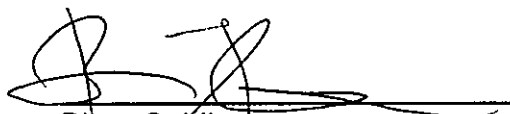
## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. 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. Den i punkten 3 (Fastighetens Anskaffningskostnad) ingående avsättningen (180 000 kr) är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för värme och hushållsel.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.
- i. Bostadsrättslägenheterna upplåtes för nyttjande som uthyrningsbart tillfälligt boende.

Ort/datum Tj, öms 15/6 2008

  
Ann Bissmark Rudbäck

  
Jörgen Rudbäck

  
Björn Sahlin

# INTYG

## EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Björholmen**, Tjörns kommun, med org. nr 769618-9849, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger dessutom att;

- fastighetsaffären genomförs i enlighet med de ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

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

- Stadgar.
- Registreringsbevis.
- Andelsöverlåtelseavtal, dat 081031.
- Garanti avs eventuellt osålda bostadsrätter, dat 081031.
- Underrättelse om avslutad förrättning, Lantmäterimyndigheten, dat 081006.
- Utdrag ur FastighetsFakta

Källered 2008-11-13



Conny Johansson  
Bygg & Fastighetskonsult  
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)

## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Björholmen i Tjörn kommun, organisationsnummer 769618-9849, 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.

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

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

- Lantmåteriförrättningshandlingar
- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Andelsöverlåtelseavtal
- Årsredovisning Björholmens marina
- grantiutfästelse

Göteborg 2009-02-11

**Forum Fastighetsekonomi AB**

  
Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNSCATAN 29  
BOX 7044  
103 86 STOCKHOLM  
TEL 08-696 95 50  
FAX 08-24 85 95

DROTTNINGGATAN 36  
BOX 11492  
404 30 GÖTEBORG  
TEL 031-10 78 50  
FAX 031-13 59 80

ENGELBREKTSKATAN 6  
211 33 MALMÖ  
TEL 040-12 60 70  
FAX 040-12 62 77

DROTTNINGGATAN 32  
602 24 NORRKÖPING  
TEL 011-12 61 21  
FAX 011-10 34 33

VASTRA KVARNGATAN 64  
BOX 284  
611 26 NYKÖPING  
TEL 0155-21 12 72  
FAX 0155-28 62 41

DIVISIONSGRÄND 2  
831 38 ÖSTERSUND  
TEL 076-114 99 88

