



## Bostadsrättsföreningen Bergabad

*Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Bergabad*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av Bostadsrätter
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande

*Ekonomisk plan upprättad 2016-05-09*



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergabad och som 2016-03-30 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769631-9941 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad februari 2016. Bostadsrätterna överlåtes med befintlig inredning.

Inflyttning beräknas ske maj månad 2016.

Bostadsrätterna ska uteslutande nyttjas för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med vilket även gäller bostadsrättshavarens egna vistelser.

Teknisk besiktning är utförd 2016-02-23 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Tjörn Rönnäng 1:43 och Tjörn Rönnäng 1:562
<i>Adress</i>	Kyrkvägen 22, 471 41 Rönnäng
<i>Tomtareal</i>	18.468 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	9 598 000:- ( byggnadsvärde 7 356 000:- markvärde 2 242 000:-)
<i>Byggår</i>	Varierande från 1896 till 2004
<i>Antal bostadsrätter</i>	39st
<i>Total kvm yta</i>	1800,6 kvm varav bostadsrätter utgör 1655,9 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	6
<i>Antal plan</i>	3
<i>Uppvärmning</i>	Bergvärme, luftvärmepump och direktverkande el
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>TV anslutning</i>	Digitalt
<i>Internet</i>	WiFi - trådlöst
<i>Biluppställningsplatser</i>	Ja

**Gemensamhetsanläggningar**

Spa anläggning med bastu, D/WC, Relax och utomhus spa.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Stomme/Konstruktion: Varierande, se Teknisk besiktning.

Grundläggning: Varierande, se Teknisk besiktning.

Fasad: Varierande, se Teknisk besiktning.

Yttertak: Varierande, se Teknisk besiktning.

Fönster: Varierande, se Teknisk besiktning.

**Kortfattad beskrivning bostadsrätter**

Badrummen: Varierande, se Teknisk besiktning,

Ytskikt golv/vägg: Varierande, se Teknisk besiktning.

**Bostadsrätternas utrustning**

Möblerade och upplåts med befintlig inredning.

**C. Kostnader och finansieringsplan**

Köpeskilling för fastigheten	61 458 664	
Lagfartskostnad	228 886	Not.1
Expeditionsavgift	1 800	
Pantbrev	122 000	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	150 000	
<b>Summa</b>	<b>62 031 350</b>	

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde. 15 259 057

Not. 2 Pantbrev finns inom ramen 17 900 000

**Preliminär finansieringsplan**

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	22 000 000	Pant	2,00%	440 000	330 000
2	2 000 000	Pant	2,00%	40 000	30 000
<b>Totalt</b>	<b>24 000 000</b>			<b>480 000</b>	<b>360 000</b>

Summa lån 24 000 000

Insatser 38 031 350

**Summa finansiering 62 031 350**

**Amorteringsplan**

År 1-3 360 000 Kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering



## D. Intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

#### Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 1 084 232

#### Övriga intäkter

Intäkter från bostadsrättshavarna 154 800 Not 1

Driftsarrende 100 000

**Summa intäkter 1 339 032**

### Kostnader

#### Kapitalkostnader

Räntor 480 000

Avskrivningar 360 000

#### Driftskostnad

Fastighetsskötsel 20 000 Not.3

Ekonomisk förvaltning, administration 45 000

Vatten, avlopp 38 000 Not.2

EL & värme 130 000 Not.2

Sopor 12 000 Not.2

#### Underhållskostnad

Löpande underhåll 30 000

Periodiskt underhåll 60 000

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt 67 862

Vägföreningsavgift 6 936

Försäkringar 68 508

TV/Internet 15 000

Driftsreserv 5 726

**Summa kostnader 1 339 032**

### Resultat

-

**Not 1:** Föreningen fakturerar varje Bostadsrättslokal ett schablonbelopp för El och Värme med följande fördelning:  
BRA 0-20kvm betalar 280kr/mån, BRA 20,1-40kvm betalar 330kr/mån, BRA 40,1- betalar 370kr/mån

**Not 2:** Abonnemang för El, VA och sopor står på driftsbolaget som fakturerar 50% av kostnaderna till föreningen.

**Not 3:** Driftsbolaget som föreningen tecknat avtal med hanterar fastighetsskötseln enligt avtal.

### Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet. Kassaöverkottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån. .



## E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade yta/totalyta inom respektive grupp med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

<b>Antal bostadsrätter</b>	<b>39</b>		
<b>Yta bostadsrätter</b>	<b>1 655,9</b>	<b>Total yta kvm</b>	<b>1 800,6</b>
<b>Total insats</b>	<b>38 031 350</b>		
<b>Totalt årsavgifter</b>	<b>1 084 232</b>		

### Grupp 1

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Kök	Övrigt
Huvudbyggnad	101	9,1	1,9%	9 100	758	268 450	D/WC		
Huvudbyggnad	102	10	2,1%	10 000	833	295 000	D/WC		
Huvudbyggnad	103	9,4	2,0%	9 400	783	277 300	D/WC		
Huvudbyggnad	104	8,7	1,9%	8 700	725	256 650	D/WC		
Huvudbyggnad	105	9,6	2,1%	9 600	800	283 200	D/WC		
Huvudbyggnad	201	28,3	6,1%	28 300	2 358	834 850	D/WC		Balkong: havsutsikt. Hörnbadkar
Huvudbyggnad	202	18	3,8%	18 000	1 500	531 000	D/WC		Balkong: havsutsikt
Huvudbyggnad	203	16,8	3,6%	16 800	1 400	495 600	D/WC		
Huvudbyggnad	204	22	4,7%	22 000	1 833	649 000	D/WC		Balkong: söderläge. Hörnbadkar
Huvudbyggnad	205	31	6,6%	31 000	2 583	914 500	D/WC		
Huvudbyggnad	206	22,4	4,8%	22 400	1 867	660 800	D/WC		Balkong: havsutsikt
Grå huset	402	25,2	5,4%	25 200	2 100	743 400	D/WC		
Grå huset	405	14	3,0%	14 000	1 167	413 000	D/WC		Uteplats
Grå huset	406	14,8	3,2%	14 800	1 233	436 600	D/WC		Uteplats
Röda huset	501	25,3	5,4%	25 300	2 108	746 350	D/WC		2st sovrum
Röda huset	502	25,1	5,4%	25 100	2 092	740 450	D/WC		
Röda huset	504	18,5	4,0%	18 500	1 542	545 750	D/WC		Terrass: Havutsikt
Röda huset	505	18,5	4,0%	18 500	1 542	545 750	D/WC		Terrass: Havutsikt
Röda huset	506	25	5,3%	25 000	2 083	737 500	D/WC		2st sovrum, Terrass
Röda huset	507	26	5,6%	26 000	2 167	767 000	D/WC		2st sovrum, Terrass
Röda huset	509	18,6	4,0%	18 600	1 550	548 700	D/WC		Terrass: Havutsikt. Biyta: Sovloft 14kvm
Röda huset	510	18,6	4,0%	18 600	1 550	548 700	D/WC		Terrass: Havutsikt. Biyta: Sovloft 14kvm
Grindstugan	Grindstugan	52,7	11,3%	52 700	4 392	1 554 650	D/WC	X	Allrum/Kök, 2st sovrum. Uteplats
<b>Totalt</b>		<b>467,6</b>	<b>1</b>	<b>467 600</b>	<b>38 967</b>	<b>13 794 200</b>			

### Grupp 2

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Kök	Övrigt
Annex	301-309	115,3	27,7%	40 355	3 363	1 037 700	D/WC	X	
Annex	1-4	40,9	9,8%	14 315	1 193	368 100	D/WC		
Huvudbyggnad	Restaurang	199,2	47,8%	69 720	5 810	1 792 800	WC	X	
Huvudbyggnad	Dyrön	61	14,6%	21 350	1 779	549 000			
<b>Totalt</b>		<b>416,4</b>	<b>1</b>	<b>145 740</b>	<b>12 145</b>	<b>3 747 600</b>			

### Grupp 3

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Kök	Övrigt
Klädesholmen	Klädesholmen	150	100,0%	48 000	4 000	1 350 000	5st WC		Biyta: 33kvm inglasad veranda
<b>Totalt</b>		<b>150,0</b>	<b>1</b>	<b>48 000</b>	<b>4 000</b>	<b>1 350 000</b>			



## Grupp 4

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Kök	Övrigt
Grå huset	401	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Balkong: havsutsikt. Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	403	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Balkong: havsutsikt. Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	404	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Balkong: havsutsikt. Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	407	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	408	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	409	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Allrum/kök, 2st sovrum
Grå huset	410	58	9,3%	39 440	3 287	1 798 000	D/WC	X	Balkong: havsutsikt. Allrum/kök, 2st sovrum
Röda huset	503	46,4	9,9%	31 552	2 629	1 368 800	D/WC	X	Allrum/Kök, 2st sovrum. Terrass: havsutsikt
Röda huset	508	46,5	9,9%	31 620	2 635	1 371 750	D/WC	X	Terrass: havsutsikt. Biyta: Sovloft 14kvm
Huvudbyggnad	Åstol	75,5	12,1%	51 340	4 278	2 340 500	WC		Balkong: havsutsikt
Huvudbyggnad	Kajutan	47,5	7,6%	32 300	2 692	1 472 500	WC		Uteplats
<b>Totalt</b>		<b>621,9</b>	<b>1</b>	<b>422 892</b>	<b>35 241</b>	<b>19 139 550</b>			

Föreningen fakturerar varje Bostadsrättslokal ett schablonbelopp för El och Värme med följande fördelning:  
BRA 0-20kvm betalar 280kr/mån, BRA 20,1-40kvm betalar 330kr/mån, BRA 40,1- betalar 370kr/mån

## F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift bostadsrätter	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Intäkter från bostadsrättshavarna	154 800	157 896	161 054	164 275	167 560	170 912	188 700
Driftsarrande	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 339 032</b>	<b>1 365 813</b>	<b>1 393 129</b>	<b>1 420 991</b>	<b>1 449 411</b>	<b>1 478 400</b>	<b>1 622 989</b>
<b>Kostnader</b>							
Fastighetsskötsel	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Vatten, avlopp	38 000	38 760	39 535	40 326	41 132	41 955	46 322
El & värme	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469
Sopor	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Löpande underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Periodiskt underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Fastighetsskatt	67 862	69 219	70 604	72 016	73 456	74 925	82 723
Vägföreningsavgift	6 936	7 075	7 216	7 361	7 508	7 658	8 455
Försäkringar	68 508	69 878	71 276	72 701	74 155	75 638	83 511
Tv/Internet	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	5 726	5 841	5 957	6 076	6 198	6 322	6 980
<b>Summa kostnader.</b>	<b>499 032</b>	<b>509 013</b>	<b>519 193</b>	<b>529 577</b>	<b>540 168</b>	<b>550 972</b>	<b>608 317</b>
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>840 000</i>	<i>856 800</i>	<i>873 936</i>	<i>891 415</i>	<i>909 243</i>	<i>927 428</i>	<i>1 002 056</i>
Avskrivningar	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>480 000</i>	<i>496 800</i>	<i>513 936</i>	<i>531 415</i>	<i>549 243</i>	<i>567 428</i>	<i>642 056</i>
Räntekostnad	480 000	472 800	465 600	458 400	451 200	444 000	408 000
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>24 000</b>	<b>48 336</b>	<b>73 015</b>	<b>98 043</b>	<b>123 428</b>	<b>234 056</b>



## G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Ränteförändring</b>							
Vid antagen räntenivå	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Antagen räntenivå +1%	1 324 232	1 313 432	1 302 632	1 291 832	1 281 032	1 270 232	1 216 232
Årsavgiften höjs med	<b>22,1%</b>	<b>21,1%</b>	<b>20,1%</b>	<b>19,1%</b>	<b>18,2%</b>	<b>17,2%</b>	<b>12,2%</b>
Vid antagen räntenivå	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Antagen räntenivå +2%	1 564 232	1 571 517	1 579 235	1 587 396	1 596 008	1 605 080	1 715 273
Årsavgiften höjs med	<b>44,3%</b>	<b>42,9%</b>	<b>41,6%</b>	<b>40,3%</b>	<b>39,0%</b>	<b>37,6%</b>	<b>31,0%</b>
Vid antagen räntenivå	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Antagen räntenivå +3%	1 804 232	1 788 217	1 812 035	1 816 596	1 821 608	1 827 080	1 933 673
Årsavgiften höjs med	<b>66,4%</b>	<b>62,9%</b>	<b>63,1%</b>	<b>61,4%</b>	<b>59,8%</b>	<b>58,1%</b>	<b>49,8%</b>
<b>Driftkostnader</b>							
Vid antagna driftskostnader	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Kostnader ökar med 5%	1 096 482	1 109 345	1 122 850	1 137 031	1 151 921	1 167 555	1 258 265
Årsavgiften höjs med	<b>1,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,7%</b>	<b>9,2%</b>
<b>Driftkostnader</b>							
Vid antagna driftskostnader	1 084 232	1 105 917	1 128 035	1 150 596	1 173 608	1 197 080	1 321 673
Kostnader ökar med 10%	1 108 732	1 122 207	1 136 356	1 151 212	1 166 811	1 183 190	1 278 219
Årsavgiften höjs med	<b>2,3%</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,6%</b>	<b>9,1%</b>	<b>17,9%</b>

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

## H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	13 329	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	277	kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	34 450	kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	499 032	kr

Fastighetens totala kvm yta	1 800,6	kvm
Yta kvm bostadsrätter	1 655,9	kvm
Total Insats	38 031 350	kr
Totalt årsavgifter	1 084 232	kr

## I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll.

## J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

## K. Särskilda förhållanden

### Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheterna:

#### 1. Förvärv av aktierna

Brf Bergabad org.nr 769631-9941 förvärvar aktierna i Rönnängberg Förvaltning AB, org.nr 556432-8093 av Holding i Bomalen AB org.nr 559030-5586 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheterna	61 458 664
Justerat eget kapital	100 000
Bokfört värde på fastighet	-15 259 057
Värde på aktier	46 299 607

#### 2. Förvärv av fastigheterna Tjörn Rönnäng 1:43 och 1:562

Föreningen beviljas lån på 24 000 000  
 Rönnängberg Förvaltning AB, org.nr 556432-8093 A: överlåter fastigheterna Tjörn Rönnäng 1:43 och Tjörn Rönnäng 1:562 till ett pris motsvarande Bokfört värde på fastigheterna. Köpet betalas kontant via övertagande av ett skuldebrev som belastar fastigheterna.

#### 3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Bergabad skriver ner aktierna som tillgångar med 46 199 607 till 100 000  
 Samtidigt skriver föreningen upp värdet på de förvärvade fastigheterna med samma belopp.

#### 4. Försäljning av Rönnängberg Förvaltning AB, org.nr 556432-8093

Bolaget har nedskrivits till 100 000 kr och man säljer aktierna(för likvidation).

#### 5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med Insatserna, Samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.



**Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan**

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

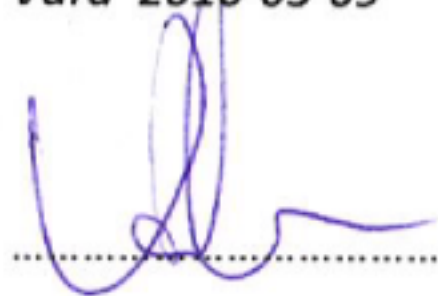
Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstalen i respektive grupp.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

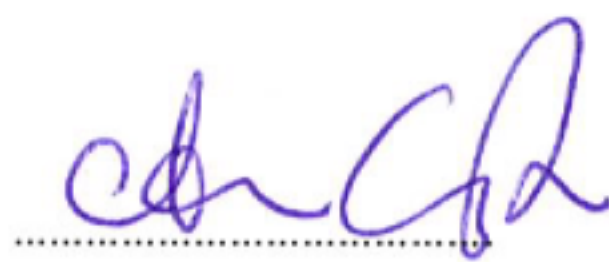
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

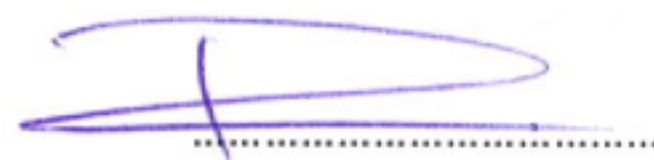
**Vara 2016-05-09**



Vincent Wendén



Annica Gustafsson



Robert Dragovic