

Brf Bokenäs 100

Org nr 769633-4387

Ekonomisk Plan



Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastighet, byggnaderna och lägenheterna
- C. Kostnader för föreningens förvärv av byggnader
- D. Finansieringsplan
- E. Årliga kostnader, År 1
- F. Årliga intäkter, År 1
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Nyckeltal
- J. Särskilda förhållanden

Bilagor Intyg enligt Bostadsrättslagen

evenas

Lennart Evenäs Konsultering AB

Beaåkersgatan, Kungälvssavenn 22

Box 53036

400 14 Göteborg

Tel. 031-799 85 00 mobil 0705-35 65 18

Fax 031-799 85 99

E-mail consult@evenas.se

Hemsida www.evenas.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 som har sitt säte i Uddevalla kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2016 12 02 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta fritidslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Permanent boende får inte förekomma.

Bostadsrätterna nyttjas även för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med vilket även gäller bostadsrättshavarens egna vistelser. Föreningen skall hålla sin lägenhet i väl underhållet skick.

Tecknande av bokningsavtal för bostadsrätterna påbörjades i december månad 2016. Upplåtelseavtal tecknas i anslutning till att bostadsrättsföreningen tillträtt byggnaderna.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske i Mars 2017.

Byggnaderna kommer att vara fullvärdesförsäkrade och att föreningen tecknar ansvar och allriskförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Bokenäs förvärvar byggnaderna (27 småhus med 100 lägenheter) på ofri grund genom att förvärva samtliga aktier i Bjällansås fastighets AB org.nr: 559057-5078 och därefter likvideras aktiebolaget.

Föreningen har ett avtalsservitut gällande markupplåtelse på del av fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:4. Markupplåtelsen omfattar ca 18 750 m² mark.

Avtalsservitutet är planerat att övergå till ägande av marken då planändring och en lantmäteriförrättning för avstyckning av samma mark som servitutet omfattar är genomförd. Tre hus med lägenhetsbeteckning 327, 329 & 331 kommer då att övergå till bostadsrättsföreningen i samband med övergången till ägande. Genomförs fastighetsöverlåtelsen finansieras den genom upplåtelse av byggnaderna till bostadsrätt.

Affären med bolaget medför att det uppkommer en latent skatteskuld på 34 975 582 kr i bostadsrättsföreningen.

Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer byggnaderna.

I enlighet med vad som stadgas i 3:1 BRL, bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader och på vid tiden kända förhållanden.

Youmeet AB garanterar eventuellt osålda lägenheter vid bostadsrättsföreningens övertagande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET, BYGGNADER & LGH Brf Bokenäs 100

Fastighetsbeteckning:	Lägenheter med avtalsservitut, utan kostnad för föreningen, på fastigheten Uddevalla Bjällansås 1:4. Servitut övergår till ägande när avstyckning av tomten är klar.	
Adress:	Bjällansås 320	451 96 Uddevalla
Tomtens areal:	18 750 m ²	
Lägenheternas bostadsarea:	4 383 m ²	
Antal lägenheter:	100 st	
P-platser	100 P-platser	
Besöksparkering:	0	
Byggnadens utformning:	27 st en eller tvåplanshus med två eller fyra lägenheter i varje hus.	

Gemensamma anordningar inom fastighet:**Yttre gemensamma anordningar:**

Inkommande el-servis.
Anslutning för vatten och avlopp till miljöanläggningen
Anslutning för telefon, kabel TV samt bredband.
Ute belysning, sophus, vatten- och avlopps- samt dagvattenledningar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar.
Grönytor, asfaltytor, grillplatser, P-platser och lekplats.

Servitut m.m.

Ledningsrätt alternativt servitut kan komma att krävas av ledningshavarna och upplåtelse sker då normalt utan ersättning

Avtalsservitut.

Marken (18 750 m²) runt de 27 husen som inhyser de 100 lägenheterna på fastigheten Bjällansås 1:4. Ett avtalsservitut har upprättats för bostadsrättsföreningens räkning.

Kortfattad beskrivning av hus och lägenheter

De 100 lägenheterna är fördelade på 27 hus. 23 hus med fyra lägenheter i varje hus och 4 hus med två lägenheter i varje hus. Lägenheterna är antingen övervåning med balkong eller undervåning med terras. De fyra enplans husens lägenheter är precis som en övervåning men med terras.
Alla lägenheter kommer att levereras med nya kök ink vitvaror. Samtliga ytskikt kommer att målas vita förutom badrummet. Nya golv kommer att läggas i samtliga lägenheter förutom de lux rummen som redan har nya golv (22 lägenheter). Nytt styrsystem kommer installeras för bl.a. individuell el mätning, central reglering av värmen. Ny TV samt hotellsängar kommer att levereras till varje lägenhet.

Kortfattad teknisk beskrivning av husen

Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong/trä
Ytterväggar	Betong/trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/trä
Innerväggar bärande	Trä
Innerväggar ej bärande	Gipsväggar på träreglar
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar	3 glas träbågar
Lägenhetsdörrar	Målade trädörrar
Ytterdörrar	Trädörrar
Balkonger	Trä
Värme	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk ventilation med självdrag

Tioårig underhållsplan har upprättats för husen.

Kortfattad rumsbeskrivning

Hall

Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Grängat

Övrigt	Hatthylla Garderob
--------	-----------------------

WC/Bad/Tvätt

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Vitmålat

Övrigt	Golvvärme Duschväggar av draperi Handdukskrokar
--------	---

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Grängat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Grängat

Övrigt	Garderob enl. planritning
--------	---------------------------

Kök

Golv

Vägg

Tak

Övrigt

Parkett

Tapet samt stänkskydd

Vitmålat

Öppen kökslösning i vardagsrummet

Kökssnickerier slät lucka

Kyl/frys

Inbyggnads ugn

Mikrovågsugn

Induktionshäll

Fläktkåpa

Diskmaskin

C Kostnader för föreningens förvärv av byggnader Brf Bokenäs 100

Förvärvskostnad:	
Byggnader på ofrigrund	181 390 000
Mark och 3 byggnader*	0
Lantmäteriförrättning & lagfart*	0
Startfond	50 000
Beräknad total	<hr/>
anskaffningskostnad	181 440 000

*När Lantmäteriförrättning vunnit laga kraft kommer föreningen erbjudas att förvärva marken och de tre byggnaderna med beteckning 327, 329 & 331 för 4 100 000 Kr. Säljaren står för kostnader för lantmäteriförrättning och lagfart. Ett eventuellt förvärv kommer att finansieras genom upplåtelse av bostadsrätter i de tre byggnaderna.

Årlig avskrivning	
181 440 000 x 0,01 = 1 814 400	1 814 400
Årlig avskrivning 1% blir	<hr/>
	1 814 400

Taxeringsvärde på ofri grund.**

Taxeringsvärde är 1 448 000 kr	
Mark, kr	0
Byggnad, kr	1 448 000
Totalt, kr	<hr/>
	1 448 000

**Taxeringsvärdet kommer att justeras vid eventuellt fastighetsförvärv. Det nya taxeringsvärdet är beräknat till ca 27 000 000 kr.

Kapitalkostnader

Lån 0 kr

Avskrivning görs efter en linjär skala där de årliga beloppen motsvarar 1 % av köpeskillingen

	Andel av	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad	Amort./Kap.Kost
Lån	0,0%	0		0,00%	0	0
Summa		0		0,00%	0	0

Insatser 137 240 000
Upplåtelseavgifter 44 200 000

Summa finansiering 181 440 000

Kvar att finansiera 0

E Arliga kostnader, Ar 1**Brf Bokenäs 100****Kapitalkostnader**

Räntor år 1 och 2	-	
Avskrivning	362 800	
Överavskrivn upp till 1%	1 451 200	
Summa kostnader	1 814 000	1 814 000

Driftkostnader inkl. moms

Ekonomisk förvaltning	125 000	
Administration, styrelsearvode	35 000	
Revisionsarvode	30 000	
Försäkringar	32 500	
Fastighetsskötsel inkl. snö röjn.	187 500	
Renhållning och sophämtning	25 000	
Vatten o avlopp	750 000	
El värme	0	
El gemensam	25 000	
Kabel TV & Bredband (Grundutbud)	62 500	
Summa kostnader	1 272 500	1 272 500

Fond och skatter

Fondavsättning yttre fond min. 0,3% av taxeringsvärdet	1 448 000	4 344	
Extra avs yttre fond		500 000	
Skatter		0	
Fastighetsavgift*		10 860	
	515 204		515 204

Summa kostnader totalt		3 601 704
-------------------------------	--	------------------

* Taxeringsvärdet är fastställt. 0,75% i fastighetsavgift

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder	2 350 000	
Summa intäkter	2 350 000	2 350 000

Hysesintäkter

Hysesintäkter gästlägenhet	-	
Hysesintäkter P-platser	-	
Summa intäkter	-	0

Summa intäkter totalt		2 350 000
------------------------------	--	------------------

Beräknat resultat år 1		-1 251 704
Återföring av avskrivning		1 451 200
Förvaltningsnetto år 1*		199 496

*Eftersom hela avskrivningen, enligt ovan, inte ingår i årsavgiften, uppstår ett negativt årsresultat. Detta är endast en bokföringsteknisk fråga och påverkar inte föreningens likviditet.

Insats, upplåtelse

	Lgh nr	Typ Rok	Yta m2	Andels- Tal %	Insats	Upplåtelse- Avgift*	Arsavgift**	Månadsavgift**	Summa insats + upplåtelse avg.
Övervån	100	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	101	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	102	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	103	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	104	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	105	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	360 000	22 950	1 912	1 700 000
Övervån	106	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	107	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	108	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	109	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	110	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	111	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	114	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	115	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	210 000	22 950	1 912	1 550 000
Övervån	116	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	117	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	210 000	22 950	1 912	1 550 000
Övervån	120	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Bottenv	121	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	122	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	150 000	23 968	1 997	1 550 000
Bottenv	123	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	200	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	201	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	202	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	203	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	204	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	205	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	206	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	207	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	208	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	209	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	210	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	211	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	214	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	215	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	216	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	217	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	218	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	219	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	410 000	22 950	1 912	1 750 000
Övervån	220	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	221	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	222	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	223	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	224	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	225	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	226	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	400 000	23 968	1 997	1 800 000
Bottenv	227	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	260 000	22 950	1 912	1 600 000
Övervån	228	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	400 000	23 968	1 997	1 800 000
Bottenv	229	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	260 000	22 950	1 912	1 600 000
Övervån	300	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	400 000	23 968	1 997	1 800 000
Bottenv	301	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	302	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	400 000	23 968	1 997	1 800 000

Bottenv	303	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	304	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	305	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	306	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	307	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	160 000	22 950	1 912	1 500 000
Övervån	308	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	309	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	310	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	311	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	314	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	315	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	316	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	317	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	318	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	319	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	320	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	321	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	460 000	22 950	1 912	1 800 000
Övervån	322	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	560 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	323	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	324	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	325	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	400	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	300 000	23 968	1 997	1 700 000
Bottenv	401	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	120 000	22 950	1 912	1 460 000
Övervån	402	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	403	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	310 000	22 950	1 912	1 650 000
Övervån	404	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	405	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	360 000	22 950	1 912	1 700 000
Övervån	406	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	407	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	410 000	22 950	1 912	1 750 000
Övervån	408	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	409	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	410	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	550 000	23 968	1 997	1 950 000
Bottenv	411	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	560 000	22 950	1 912	1 900 000
Övervån	414	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	415	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	460 000	22 950	1 912	1 800 000
Övervån	416	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	417	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	418	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	419	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Övervån	420	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	590 000	23 968	1 997	1 990 000
Bottenv	421	2,5 rok	42,8	0,977%	1 340 000	610 000	22 950	1 912	1 950 000
Enplan	423	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	200 000	23 968	1 997	1 600 000
Enplan	425	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Enplan	427	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Enplan	429	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	350 000	23 968	1 997	1 750 000
Enplan	431	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	0	23 968	1 997	1 400 000
Enplan	433	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	0	23 968	1 997	1 400 000
Enplan	435	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	0	23 968	1 997	1 400 000
Enplan	437	2,5 rok	44,7	1,020%	1 400 000	0	23 968	1 997	1 400 000
Enplan	327***	1,5 rok	35						
Enplan	329***	1,5 rok	35						
Enplan	331***	1,5 rok	35						
			4 383	100,00%	137 240 000	44 200 000	2 350 000	195 831	181 440 000

* Upplåtelseavgiften varier beroende av utsikten mot havet från lägenhetens vardagsrum.

**Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för el för uppvärmning och hushållsel, beräknad till 9000 kr/lägenhet och år.

***De tre enplanshusen med beteckning 327, 229 & 331 kommer att inte att ägas av föreningen förrän lantmäteriförvaltningen och ett eventuellt fastighetsförvärv är klart och lämnas därför utanför beräkningen av planen.

Kalkylperiod, år	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bedömd inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	5 år					5 år					
INTÄKTER	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift *	2 350 000	2 397 000	2 444 940	2 493 839	2 543 716	2 594 590	2 646 482	2 699 411	2 753 400	2 808 468	2 864 637
Lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	2 350 000	2 397 000	2 444 940	2 493 839	2 543 716	2 594 590	2 646 482	2 699 411	2 753 400	2 808 468	2 864 637
UNDERHÅLLSKOSTNADER											
Driftkostnad	- 1 272 500	- 1 297 950	- 1 323 909	- 1 350 387	- 1 377 395	- 1 404 943	- 1 433 042	- 1 461 703	- 1 490 937	- 1 520 755	- 1 551 170
Yttre fond	- 504 344	- 514 431	- 524 719	- 535 214	- 545 918	- 556 837	- 567 973	- 579 333	- 590 919	- 602 738	- 614 793
Summa underhållskostnader	- 1 776 844	- 1 812 381	- 1 848 628	- 1 885 601	- 1 923 313	- 1 961 779	- 2 001 015	- 2 041 036	- 2 081 856	- 2 123 493	- 2 165 963
KAPITALKOSTNADER											
Avskrivning som ingår i avgiften	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800
Summa kapitalkostnader	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800	- 362 800
ÖVRIGA KOSTNADER											
Fastighetsavgift**	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860	- 10 860
Förvaltningsnetto**	194 496	210 959	222 682	234 578	246 792	259 151	271 807	284 716	297 884	311 314	325 014
Ingående fond****	50 000										
Åkumulerat förvaltningsnetto	249 496	460 455	683 107	917 684	1 164 427	1 423 577	1 695 384	1 980 100	2 277 984	2 589 298	2 914 312
Åkumulerat yttre fond	- 504 344	- 1 018 775	- 1 543 494	- 2 078 708	- 2 624 626	- 3 181 463	- 3 749 436	- 4 328 769	- 4 919 588	- 5 522 426	- 6 137 219
Ränta på fondkapital	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat vid 1% avskrivning	- 1 251 704	- 1 240 241	- 1 228 548	- 1 216 622	- 1 204 458	- 1 192 049	- 1 179 393	- 1 166 484	- 1 153 316	- 1 139 886	- 1 126 186
Likviditet ***	- 1 116 640	- 2 048 306	- 3 316 001	- 4 447 599	- 5 601 053	- 6 771 840	- 7 964 420	- 9 211 269	- 10 522 379	- 11 799 724	- 13 042 331
Avgift kr/kvm	536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	654
Årsavgiftsökning	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgiftshöjning ca 10 kr/m²/år

** Fastighetsavgiften 0,75% av taxeringsvärdet. Vid genomfört markförvärv och de tre byggnaderna uppskattas den nya fastighetsavgiften: 27 000 000*0,75% = 202 500 kr

*** Se förklaring i kap F

**** I föreningens anskaffningskostnad ingår en fond om 50 000 kronor

***** De likvida medlen skall täcka fondavsättningen

Erforderlig årsavgift kr/kvm under förutsättning av bibehållen likviditet enligt den Ekonomiska Prognosen på föregående sida

Årsavgift vid oförändrad inflation	Ändrad ränta	Ränta	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	0,00%		536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	654
	0,00%		536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	654
	0,00%		536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	654

Årsavgift vid oförändrad ränta och ändrad inflation		
Inflation	Ränta	

1%	0,00%	536	541	552	563	575	586	598	610	622	634	647
2%	0,00%	536	547	558	569	580	592	604	616	628	641	654
3%	0,00%	536	552	563	575	586	598	610	622	634	647	660

I. NYCKELTAL**Brf Bokenäs 100****100 lägenheter 4 383 m2 BOA****Anskaffningskostnad total 181 440 000 Kr****Belåning 0 Kr****Insats + upplåtelseavgift 181 440 000 Kr****Driftkostnader 1 272 500 Kr****Årsavgift 2 350 000 Kr****Anskaffningskostnad per m2 BOA 41 396 Kr****Belåning kronor per m2 BOA 0 Kr****Insats/upplåtelseavgift per m2 BOA 41 396 Kr****Driftkostnader per m2 BOA 290 Kr****Årsavgift per m2 BOA/år 536 Kr**

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Brf Bokenäs 100

Medlem som godkänns av bostadsrättsföreningen skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp enligt bilaga G, samt årsavgift som likaledes angetts, eller som styrelsen annorlunda beslutar.

Lägenheterna har individuell mätning och bostadsrättshavarna betalar för faktisk förbrukning av el och värme.

Ovrig försörjning ingår i årsavgiften och är fördelad per kvm enligt andelstal för avgifter.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det ligger styrelsen till bevakning att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.


Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättsförsäkring.

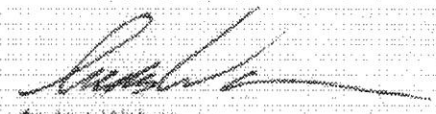
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar fördelas på föreningens städer föreskrivet.

Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100

Uddeavalla 2016-12-04


Svante Andersson


Joakim Naumburg
Naumburg


~~Andreas~~ Wöhrm
Andreas

Intyg ekonomisk plan

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1191:614) granskat den ekonomiska kalkylen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100, med organisationsnummer 769633-4387 i Uddevalla kommun.

Följande handlingar ligger till grund för min bedömning

Stadgar, registrerad 2016-12-02
Registreringsbevis för BRF Bokenäs 100, registrerad 2016-12-02
Aktieöverlåtelseavtal
Proforma balansräkning
Registreringsbevis för Bjällansås Fastigheter AB, registrerad 2016-04-26
Garanti för att täcka samtliga förskott
Garanti för att täcka insatser, upplåtelseavgift och månadsavgifter
Avtal för tjänster/Nyttjanderätt
Taxeringsberäkning

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

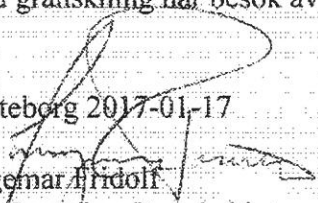
På grund av genomförd granskning vilar planen enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning för ligger att förvärv genomförs i enlighet på angivet sätt med angiven förvärvskostnad, ställda garantier och i övrigt enligt ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Det noteras att kalkylen redovisar underskott efter avskrivning i strid mot stadgarna varför det förutsätts att stadgarna ändras vid ny stämma.

Vid granskning har besök av projektet inte gjorts.

Göteborg 2017-01-17


Ingemar Fridolf
Av/Boverket förordad intygsgivare

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bokenäs 100 (org nr 769633-4387).

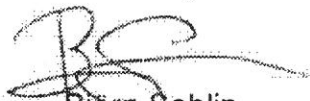
Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Underhållsplan
Registreringsbevis	Serviceavtal
Fastighetsinformation (Infotorg)	Garanti osålda lägenheter
Aktieöverlåtelseavtal	Nyttjanderättsavtal (servitut)
Detaljplan	

De faktiska uppgifter som lämnats i Planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i Planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplätas med bostadsrätt.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i denna plan. Det noteras att driftsbudgeten är sådan att någon post kan komma att överskridas. Dock finns ett driftsnetto som täcker denna post väl. Vidare täcks underhållsplanens utgifter av planens avsättningar. Vidare noteras att en stadgeändring skall beslutas avseende föreningens avgifter. Sammantaget framstår planen därför som hållbar.

Göteborg den 17 januari 2017



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare