

Brf Sjögården 1 i Ellös

Org nr

769637-0936

Ekonomisk plan



Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Redovisning av lägenheterna.
- H. Ekonomisk prognos
- I. Nyckeltal
- J. Särskilda förhållanden
- K. Intyg enligt Bostadsrättslagen
Servitut

eveko

Lennart Evenäs Konsulterande Ing. byrå AB

Besöksadress: Kungsportsavenyn 22

Box 53098

400 14 Göteborg

Tel. 031-799 85 00 mobil 0708-39 66 18

Fax 031-799 85 99

E-mai consult@evenas.se

Hemsida www.evenas.se

2019-06-29

Handwritten signature

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Sjögården 1 Ellös

Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös org nr 769637-0936 som har sitt säte i Orust kommun och har registrerats hos Bolagsverket den 12 januari 2019, har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och förvalta ingående lokaler. Permanent boende får inte förekomma. Bostadsrätterna ska nyttjas även för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotellentreprenör som föreningen slutit avtal med.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start i aug- 2019 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad av Bolagsverket. Den slutliga kostnaden redovisats på en föreningsstämma. Sista inflyttning beräknas ske 2020 06 01 dock tidigast efter det att slutbevis erhållits.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös förvärvar Ellös Sjögård AB, 556642-5459 av Stay First Invest AB, 559150-9756.

På fastigheten genomför Ellös Sjögård AB en ombyggnation som är i sitt slutskede. För projektledning ansvarar Stay First Invest AB. Stay First AB garanterar bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad enligt planen.

Byggnationen utförs i enlighet med erhållet bygglov.

Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen
Beräknad latent skatteskuld $27\,772\,500 \times 20,6\% = 5\,721\,135$ kr
Betalingsskyldighet uppkommer endast om bostadsrättsföreningen säljer fastigheten.

Föreningens lån är beräknat utifrån offert från Orust Sparbank.

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

Ekonomisk plan redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisas på extra föreningsstämma.

Stay First Invest AB garanterar eventuella osålda lägenheter.

to B)

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**Brf Sjögården1 i Ellös**

Fastighetsbeteckning:	Huseby 4:26 Orust kommun
Adress:	Hällavägen 33 B-C/ Ravinvägen 2,474 31 Ellös
Tomtens areal:	7 152 m ²
Antal byggnader:	4 Fördelning 1 Hotell lägenheter, Hotell, PUB, Restaurang o SPA 2 Pensionat 3 Kapell 4 Garage
Vindsutrymme:	Oinrett vindsutrymme med plats för ventilationsanläggning
Nybyggnadsår:	1983 för huvudbyggnaden Vandrarhem och övriga byggnader okänt byggår.
Ombyggnadsår:	2010, 2018 o 2019
Husets utformning:	Traditionell lägenhets/hotellbyggnad med restaurang, Pub och Spa
Antal bostadsrätter:	40
Lägenheternas bostadsarea:	1 911 m ²
Övrig yta:	1 801 m ² Fördelas på restaurang, Pub, SPA och behandlingsrum.
Restaurang, kök o Pub:	400 m ²
Spa:	286,5 m ²
7 st behandlingsrum:	145 m ²
Allmänna ytor o garage:	969,5 m ²
Total area:	3 712 m ²
Gästlägenheter antal:	0 st
Lägenhetsförråd:	0 st
P-platser	40 st för Brf och hotellverksamhet
Sophantering:	Sopor sorteras enligt kommunens standard.
Byggnadens utformning:	3 våningar ovan mark med lägenheter och källare. Renoverat restaurangkök 2010. Renoverad restaurang o pub 2019 med plats för 100 sittande personer och 50 pubgäster. Litet gym i källare med bastu SPA renoverat 2010 med omklädningsrum, 4 bastuar, bubbelpool och små bad + bassäng.

* B3

	Två skrubbrum samt 7 behandlingsrum Konferensrum för 40 personer
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1978 05 25
Gemensamma anordningar inom fastighet:	Mekanisk från- och tilluftsventilation med uppvärmning i hotellägenheterna. Vindsutrymme finns ventilationsrum i övrigt outnyttjat. Fastighetsnät anslutet till fiber, TV och bredband. Varmvatten/vattenmätare Teknikrum för fjärrvärme, ventilation, el o tele. Undercentral för FV ingår. Lägenheter. Se ovan
Yttre gemensamma anordningar:	Inkommande el-servis. Samt individuella mätare i lägenheterna. Anslutning för kommunalt vatten och avlopp Anslutning för fjärrvärme Anslutning för bredband. Lås/passersystem Utebelysning, vatten- och avlopps- samt dagvattenledningar samt andra för fastigheten eforderliga anläggningar. Grönytor, asfaltytor och P-platser. Tvättstuga finns i hotellet Sophantering
Sevitut m.m.	Del i gemensamhetsanläggning Orust Glimås GA:1

B. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Brf Sjögården1 i Ellös

Grundläggning	Grundmurar av betong
Stomme	Betongstomme i bärande väggar, bjälklag.
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Träfasader
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar bärande	Betong
Innerväggar ej bärande	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak	Betongpannor & plåt
Fönster och fönsterdörrar	2-glas trä/aluminium nya fönster från Elitfönster i lägenheterna.
Lägenhetsdörrar	Målade trädörrar
Ytterdörrar	Trä/aluminiumdörrar från Diplomatdörrar
Trappor	Betong
Hissar	2 st
Balkonger/loftgång	Betongplatta, räcke av stål.
Värme	Vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation bostäder:	Mekanisk ventilation med värmeåtervinning.

B. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Brf Sjögården1 i Ellös

4 B

Hall

Golv	Vinylgolv
Vägg	Gipsade o målade
Tak	Målad betong/gipsskiva

WC/Bad/Tvätt

Golv	Klinker med värme
Vägg	Kakel
Tak	Vitmålat
Övrigt	Badrumsskåp med belysning Duschväggar av glas WC - stol

Vardagsrum

Golv	Vinylgolv
Vägg	Målade väggar
Tak	Målad betong/gipsskiva

Sovrum

Golv	Vinylgolv
Vägg	Målade väggar
Tak	Målad betong/gipsskiva

Kök

Golv	Vinylgolv
Vägg	Gipsade o målade väggar
Tak	Vitmålat
Övrigt	Kökssnickerier slät vit lucka HTH Kyl/frysack Kombiugn Induktionshäll Kolfilterfläkt Diskmaskin Whirpool

Vandrarhem

12 st dubbelrum, 3 st enkelrum, kök o samlingsrum,
toaletter samt dusch. 235 kvadratmeter.

Kapellet

Stor samlingssal med toaletter totalt 97 kvadratmeter

* B2

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv **Brf Sjögården 1 i Ellös**

Förvärvskostnad inkl.moms	69 147 500
Startfond	200 000
Täckning av förvaltningsnetto år 1 - 3	825 000
Beräknad total anskaffningskostnad	<u>70 172 500</u>

Årlig avskrivning enl. K3	
70 172 500 fördelas 50/50 blir	35 086 250
Årlig avskrivning 1,5 % blir	<u>526 294</u>

Taxeringsvärdet är fastställt.

Fastställt taxeringsvärde är 12 367 000 kr

Mark, kr	2 099 000
Byggnad, kr	10 268 000
Totalt, kr	<u>12 367 000</u>

Det verkliga markvärdet speglas inte av taxeringsvärdet

x BS

D Finansieringsplan**Brf Sjögården 1 i Ellös****Kapitalkostnader**

Specifikation av lån avser år 1 från placering av lån

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev
Botteninteckningar uttages i fastigheten

Avskrivning görs efter en linjär skala där de årliga beloppen motsvarar 1,5 % av förvärvskostnadens byggnadsvärde. Detta värde har framräknats genom att använda sig av den procentsats som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av det totala taxeringsvärdet och motsvarar ett årligt belopp på 526 294 kronor.

	Andel av	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad	Amortering/	Kapitalkostnad
Lån 1	33,3%	5 000 000	Rörligt	1,90%	95 000	66 666	161 666
Lån 2	33,3%	5 000 000	2 år	1,90%	95 000	66 667	161 667
Lån 3	33,3%	5 000 000	3 år	1,90%	95 000	66 667	161 667
Summa		15 000 000		1,90%	285 000	200 000	485 000

Insatser	32 962 500
Upplåtelseavgifter	22 210 000
Summa finansiering	70 172 500

A 12

E Årliga kostnader, År 1**Brf Sjögården 1 i Ellös****Kapitalkostnader**

Räntor rörligt och år 1 o 2	285 000	
Avskrivning	526 294	
Summa kostnader	811 294	811 294

Driftkostnader inkl. moms

Ekonomisk förvaltning	30 000	
Administration, styrelsearvode	65 000	
Revisionsarvode	15 000	
Försäkringar	50 000	
Fastighetsskötsel	50 000	
Renhållning och sophämtning	10 000	
Vatten o avlopp	70 000	
Värme	300 000	
El gemensam	50 000	
IT Bredband	30 000	
Löpande underhåll	120 000	
Övrigt	5 000	
Summa kostnader	795 000	795 000

Skatter

Fastighetsavgift 1% av taxeringsvärde	123 670	
	123 670	123 670
Summa kostnader totalt		1 729 964

7/12

F Årliga intäkter, År 1**Brf Sjögården 1 i Ellös****Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder	980 950	
Summa intäkter	980 950	980 950

Hysesintäkter

Restaurang o PUB	270 000	
SPA	60 000	
Behandlingsrum	120 000	
Summa intäkter	450 000	450 000

Summa intäkter totalt	1 430 950
------------------------------	------------------

Beräknat resultat år 1*	-299 014
--------------------------------	-----------------

Avtal har inte tecknats för SPA och behandling.

Begränsad intäktsgaranti ställs.

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

Beräknat förvaltningsöverskott****227 280****Amortering och fondavsättning**

Startfond	200 000
Amortering	200 000
Avsättning underhållsfond	185 000
Totalt	585 000

Likviditet

Startfond	200 000
Förvaltningsöverskott	227 280
Täckning av förvaltningsnetto år 1 - 3	825 000
Amortering	-200 000
Totalt	1 052 280

*i beräknat förvaltningsöverskott har avskrivningsersättning återförts då dessa inte är utgifter för föreningen år 1

Insats, upplåtelse

Lgh nr	Typ Rok	Yta m2	Andels- tal %	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift*	Månadsavgift*	Summa insats + upplåtelse avg.
101	1 rok	24,5	1,76%	490 000	285000	17 301	1442	775 000
102	1 rok	24,5	1,76%	490 000	285000	17 301	1442	775 000
103	1 rok	24,5	1,764%	490 000	285 000	17 301	1 442	775 000
104	1 rok	24,5	1,764%	490 000	285 000	17 301	1 442	775 000
105	1 rok	24,5	1,764%	490 000	285 000	17 301	1 442	775 000
106	2 rok	50	2,874%	1 000 000	595 000	28 194	2 350	1 595 000
107	2 rok	50	2,874%	1 000 000	595 000	28 194	2 350	1 595 000
108	2 rok	40	2,439%	800 000	250 000	23 922	1 994	1 050 000
109	1 rok	26,5	1,851%	530 000	320 000	18 155	1 513	850 000
110	2 rok	55,5	3,114%	1 110 000	940 000	30 543	2 545	2 050 000
111	2 rok	86,5	4,464%	1 730 000	665 000	43 786	3 649	2 395 000
112	2 rok	47,5	2,765%	950 000	0	27 126	2 261	950 000
113	2 rok	42,5	2,548%	850 000	600 000	24 990	2 083	1 450 000
114	2 rok	38,5	2,373%	770 000	625 000	23 281	1 940	1 395 000
115	2 rok	38,5	2,373%	770 000	625 000	23 281	1 940	1 395 000
116	2 rok	38,5	2,373%	770 000	625 000	23 281	1 940	1 395 000
201	2 rok	43	2,569%	860 000	690 000	25 204	2 100	1 550 000
202	2rok	43,5	2,591%	870 000	580 000	25 417	2 118	1 450 000
203	2 rok	43	2,569%	860 000	590 000	25 204	2 100	1 450 000
204	2 rok	43	2,569%	860 000	590 000	25 204	2 100	1 450 000
205	1 rok	41	2,482%	820 000	630 000	24 349	2 029	1 450 000
206	3 rok	57	3,179%	1 140 000	855 000	31 184	2 599	1 995 000
207	2 rok	39,5	2,417%	790 000	560 000	23 709	1 976	1 350 000
208	2 rok	39,5	2,417%	790 000	560 000	23 709	1 976	1 350 000
209	2 rok	39,5	2,417%	790 000	560 000	23 709	1 976	1 350 000
210	2 rok	39,5	2,417%	790 000	560 000	23 709	1 976	1 350 000
211	2 rok	39,5	2,417%	790 000	560 000	23 709	1 976	1 350 000
212	2 rok	39,5	2,417%	790 000	605 000	23 709	1 976	1 395 000
213	1 rok	32	2,090%	640 000	455 000	20 505	1 709	1 095 000
214	2 rok	32,5	2,112%	650 000	275 000	20 718	1 727	925 000
215	2 rok	36	2,264%	720 000	255 000	22 213	1 851	975 000
216	1 rok	32	2,090%	640 000	455 000	20 505	1 709	1 095 000
217	2 rok	38,5	2,373%	770 000	680 000	23 281	1 940	1 450 000
218	2 rok	38,5	2,373%	770 000	780 000	23 281	1 940	1 550 000
301	2 rok	43	2,569%	860 000	1 135 000	25 204	2 100	1 995 000
302	2 rok	43,5	2,591%	870 000	980 000	25 417	2 118	1 850 000
303	2 rok	43	2,569%	860 000	990 000	25 204	2 100	1 850 000
304	3 rok	77,5	4,072%	1 550 000	1 600 000	39 941	3 328	3 150 000
Vandrar		253,5	4,343%	1 267 500	0	42 602	3 550	1 267 500
Kapell		97	1,224%	485 000	0	12 005	1 000	485 000
		1 911	100,000%	32 962 500	22 210 000	980 950	81 746	55 172 500

För TV tecknas individuella avtal.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning, SS 21054:2009. Enligt SIS

BYA 3 712 m2

BTA Bostäder 2 290 m2

BOA 1 911 m2

74 B

H. EKONOMISK PROGNOSEN FRÅN 2019

Brf Sjögården 1 i Ellös

eveko

2019-08-06

Kalkylperiod, år	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2035
Bedömd inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	6 år					6 år					11 år	16 år
INTÄKTER	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift **, ****	326 983	1 000 569	1 020 580	1 040 992	1 061 812	1 063 048	1 104 709	1 126 803	1 149 339	1 172 326	1 195 773	1 346 634
Restaurang, pub, Spa o behandling	150 000	459 000	466 180	477 544	487 094	496 836	506 773	516 909	527 247	537 792	548 547	617 754
P-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Summa intäkter	476 983	1 459 569	1 486 760	1 518 536	1 548 906	1 579 884	1 611 482	1 643 712	1 676 586	1 710 118	1 744 320	1 964 388
UNDERHÅLLSKOSTNADER	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Driftkostnad	225 000	688 500	702 270	716 315	730 642	745 255	760 160	775 363	790 670	806 687	822 821	926 630
Underhåll	40 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279	167 544
Summa underhållskostnader	265 000	810 900	827 118	843 660	860 534	877 744	895 299	913 205	931 469	950 098	969 101	1 094 174
KAPITALKOSTNADER	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränta år 1, 2 o 3 1,90%	-95 000	-283 733										
Avskrivning ***** 1,90%	-173 281	-519 844	-279 933	-276 133	-272 333	-268 533	-264 733	-260 933	-257 133	-253 333	-249 533	-222 933
Summa	-268 281	-803 577	-799 777	-795 977	-792 177	-788 377	-784 577	-780 777	-776 977	-773 177	-769 377	-742 777
ÖVRIGA KOSTNADER	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Fastighetsavgift*	-41 223	-124 907	-126 156	-127 417	-128 691	-129 978	-131 278	-132 591	-133 917	-135 256	-136 609	-148 463
Årsresultat år 1*****	-97 521	-184 908	-138 135	-121 102	-103 805	-86 237	-68 394	-50 271	-31 881	-13 158	5 842	294 980
Accumulerat resultat		-252 430	-390 565	-511 667	-616 471	-701 708	-770 103	-820 373	-862 234	-895 392	-929 550	-332 246
Förvaltningsnetto	-75 760	242 536	256 861	271 397	286 148	301 117	316 310	331 731	347 384	363 275	379 407	224 864
Avsättningar	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Amortering	66 667	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Underhåll	61 667	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000	185 000
Summa avsättningar	128 333	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	412 507
Likviditet	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ingående	0	1 034 093	1 076 629	1 133 490	1 204 887	1 291 035	1 392 152	1 508 462	1 640 193	1 787 577	1 950 852	3 405 133
Startfond	200 000											
Förvaltningsnetto	75 760	242 536	256 861	271 397	286 148	301 117	316 310	331 731	347 384	363 275	379 407	224 864
Täckning av förvaltningsnetto 1-3 år	825 000											
Amortering	-66 667	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Summa utgående	1 034 093	1 076 629	1 133 490	1 204 887	1 291 035	1 392 152	1 508 462	1 640 193	1 787 577	1 950 852	2 130 259	3 567 810
Erforderlig	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Startfond	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Avsättning underhåll	61 667	246 667	431 667	616 667	801 667	986 667	1 171 667	1 356 667	1 541 667	1 726 667	1 911 667	3 021 667
Summa	261 667	446 667	631 667	816 667	1 001 667	1 186 667	1 371 667	1 556 667	1 741 667	1 926 667	2 111 667	3 221 667

Netto	772 427	629 962	501 823	388 220	289 368	205 485	136 795	83 526	46 911	24 185	18 592	346 143
-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	---------

Summa utgående - summa

Föreningens lån	15 000 000	14 933 333	14 733 333	14 533 333	14 333 333	14 133 333	13 933 333	13 733 333	13 533 333	13 333 333	13 133 333	11 733 333
-----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

705

Avgift kr/kvm	171	524	534	545	556	567	578	590	601	613	626	705
Årsavgiftsökning	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Skattskyldighet												21 593

**** Årsavgiftshöjning ca 14:-/m2/år

** Antagen ränta år 3 1,90%

*** I föreningens anskaffningskostnad ingår en fond om 100 000 kronor

***** Se förklaring i kap F

1 911 m2 lägenhetsyta
40 lägenheter

Sista inflyttning 2020 06 01

KÄNSLIGHETSANALYS

Brf Sjögården 1 i Ellös

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

Årsavgift vid oförändrad inflation	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	11 år	16 år
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033
Ändrad ränta	Ränta											
	1,90%	171	524	534	545	556	567	578	590	601	613	705
	3,50%	655	668	681	695	709	723	738	752	767	783	838
	4,50%	733	748	763	778	793	809	825	842	859	876	944

Årsavgift vid oförändrad ränta och ändrad inflation

Inflation	Ränta											
1%	1,90%	171	173	529	539	550	561	572	584	595	607	654
2%	1,90%	171	175	534	545	556	567	578	590	601	613	661
3%	1,90%	171	176	539	550	561	572	584	596	607	620	662

I. NYCKELTAL**Brf Sjögården 1 i Ellös****40 Lägenheter****1 911 m2 BOA**

Anskaffningskostnad total 70 172 500

Belåning 15 000 000

Insats + upplåtelseavgift 55 172 500

Driftkostnader 795 000

Årsavgift 980 950

Kassaflöde 107 280

Avsättning startfond 200 000

Avsättning underhållsplan 185 000

Anskaffningskostnad per m2 BOA 36 720

Belåning kronor per m2 BOA 7 849

Insats/upplåtelseavgift per m2 BOA 28 871

Driftkostnader per m2 BOA 416

Årsavgift per m2 BOA/år 513

Kassaflöde 56

Avsättning startfond 105

Avsättning underhållsplan 97

-A B

Medlem som godkänns av bostadsrättsföreningen, skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp enligt punkt G, samt årsavgift som likaledes angetts, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Dessa kostnadsuppskattningar garanteras dock ej av bostadsrättsföreningen då de påverkas av den enskildes val och användning. Övrig försörjning ingår i årsavgiften och är fördelad per kvm enligt andelstal för avgifter.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Som framgår av G via asterisk att kostnad för hushållsel tillkommer. Detta innebär att bostadsrättshavarna ej belastas för egen elabonnemangskostnad. Elavläsning kommer att ske separat för varje bostadsrätt och faktureras till självkostnad med ett mindre administrativt påslag. Beträffande val av TV utbud får varje bostadsrättshavare teckna egna avtal. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, 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.

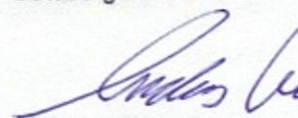
Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Slutbesiktning 2019 10 15

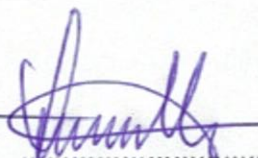
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar fördelas på sådant sätt föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös

Göteborg 2019 07 10



Andreas Wohrm



Svante Andersson



Joakim Naumburg



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös** (org. nr. 769637-0936), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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 upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har genomförts den 26 juni 2019.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

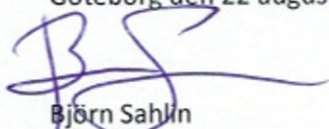
Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Det noteras att bostadsrättsföreningens upplåtelser inte avser bostäder. Vidare noteras det att föreningen inte är ett äkta bostadsföretag.

Göteborg den 22 augusti 2019



Björn Sahlén
Advokatfirman Wåhlin AB
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-06-15
Stadgar	Brf	2019-08-05, fastställd på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-12
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-08-12
Aktieöverlåtelseavtal	Stay First Invest AB / Brf	2019-07-09
Nyttjanderättsavtal	Ellös Sjögård AB / Brf	2019-07-19
Proformabalansräkning	Brf	2019-07-31
Entreprenadförsäkring	Gjensidige	2019-07-02
Hysesavtal, hotell och restaurang	Verhas AB / Ellös Sjögård AB	2019-06-17
Beslut om bygglov	Orust kommun	2018-08-23
Startbesked	Orust kommun	2018-10-22
Nybyggnadskarta	Orust kommun	2018-08-23
Ritningar	Orust kommun	2018-06-14
Detaljplan	Orust kommun	1978-05-25
Prospekt	https://brfsjogarden.com/lagenheterna.html	odaterad
Information om byggnationens skede	Brf	2019-07-11
Låneoffert	Orust Sparbank	2019-05-29
Garantiutfästelse hyror	Stay First Invest AB	2019-07-09
Garantiutfästelse osålda lägenheter	Stay First Invest AB	2019-06-15
Mäklarintyg	Fastighetsbyrån Orust	2019-07-19



Intyg ekonomisk plan

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös, med organisationsnummer 769637-0936, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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 planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Placering av föreningens hus möjliggör en ändamålsenlig samverkan. Uppförandet sker i enlighet med fastställd detaljplan och givet bygglov.

Platsbesök har genomförts av intygsgivare Björn Sahlin varför besök inte ansetts nödvändigt.

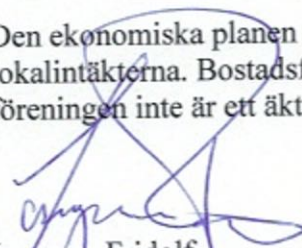
På grund av genomförd granskning vilar planen enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

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

Anskaffningskostnaden är preliminär varför upplåtelse först kan ske då den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten, baserat på yttrande från mäklare, bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Den ekonomiska planen förutsätter att lokalavtal tecknas. En begränsad garanti har tecknats för lokalintäkterna. Bostadsföreningens upplåtelser avser inte bostäder. Vidare noteras det att föreningen inte är ett äkta bostadsföretag.



Ingemar Fridolf

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Företaget innehar ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	BRF	2019-06-15
Stadgar	BRF Fastställt på stämma	2019-08-05
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-12
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorget	2019-08-12
Aktieöverlåtelseavtal	Stay First Invest AB/BRF	2019-07-09
Nyttjanderättsavtal	Ellös Sjögård AB/BRF	2019-07-19
Proformablansräkning	BRF	2019-07-31
Entreprenadförsäkring	Gjensidige	2019-07-02
Hysesavtal hotell mm	Verhas AB/Ellös Sjögård AB	2019-06-17
Beslut om bygglov	Orust kommun	2018-08-23
Startbesked	Orust kommun	2018-10-22
Nybyggnadskarta	Orust kommun	2018-08-23
Ristningar	Orust kommun	2018-06-14
Detaljplan	Orust kommun	1978-05-25
Prospekt	brfsjogorden.com	Odaterad
Information om byggnationens status	BRF	2017-07-11
Låneoffert	Orust Sparbank	2019-05-29
Garantiutfästelse hyror	Stay First Invest AB	2019-07-09
Garantiutfästelse osålda lägenheter	Stay Frist Invest AB	2019-06-15
Mäklarintyg	Fastighetsbyrå Orust	2019-07-19

7x