

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SKALBERGET HUNNEBOSTRAND**

**Org. nr: 769638-8946**

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

	Sid.
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
E Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
H Prognos och känslighetsanalys	11
I Särskilda förhållanden	13

2 st bilagor (1 och 2) från intygsgivare finns bifogade i ekonomiska planen.



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

### A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skalberget Hunnebostrand har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningen. Styrelsen har tidigare upprättat kostnadskalkyl för föreningen.

Föreningens fastighetsförvärv består dels av direkt fastighetsköp samt entreprenadkontrakt. Anskaffningskostnaden är preliminär. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet.

Entreprenaderna genomförs som totalentreprenader, husentreprenaden utförs av Per Jakobsson Byggnads AB och markentreprenaden av Orust Schakt AB.

Förvärv av bostadsrätt innebär undertecknande av avtal i två steg, förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Upplåtelseavtal tecknas när den ekonomiska planen för föreningen granskats och godkänts samt registrerats på Bolagsverket, och att den slutliga kostnaden redovisas på extra föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningen låter uppföra fyra st. fyrbohus samt ett hus med sex lägenheter under 1:a kv. 2021 – 1:a kv. 2022, sammanlagt 22 st. lägenheter. I upplåtelsen ingår uteplats på ca 25-30 kvm. i bottenvåning (våning 1) och balkong på 7 kvm. i övervåning (våning 2).

Upplåtelse och inflyttning i lägenheterna kommer att ske under tiden 18-31 januari 2022.

Parkeringsplatserna kommer att hyras ut genom separata arrendeavtal.

Bostadsrättsföreningen kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömning av kända förhållanden vid tiden för ekonomiska planens upprättande.

Försäkring kommer att tecknas för föreningens fastighet i Folksam.

 1 

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

B

### Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ellene 1:465, Sotenäs Kommun,
Adress:	Skalbergsgatan 8, 10 och 12, Hunnebostrand
Detaljplan för fastigheten:	Vann lagakraft 1988-10-07
Bygglov:	Beviljat 2020-07-15
Tomtareal:	6 044 m <sup>2</sup>
Boarea:	1 524 m <sup>2</sup> (uppmätt enligt metoden SS21054:2020)
Byggnad:	Fyra hus med fyra stycken lägenheter vardera samt ett hus med sex stycken lägenheter, totalt 22 stycken lägenheter. Tvåvåningshus utan källare, med vind utan inredning. Separata förråd, i fristående byggnader, finns till samtliga bostäder. Miljöhus och undercentral finns i separata byggnader.
Gemensamma anordningar:	Bergvärme, va och fiber med placering i undercentral samt teknikutrymme i respektive hus. Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för el, va, dagvatten samt fiber.
Gemensamma anordningar på tomtmark:	Gångytor, lekytor samt kvartershus med bastu.
Parkering:	På fastigheten finns det 32 p-platser utomhus.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

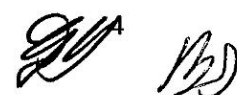
### Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning** - Kantförstyvad platta på mark, radonsäkrad.
- Ytterväggar** -Ytterväggar utförs med trästomme med luftad fasad. Bostadshusens fasad utförs med liggande träpanel samt stående träpanel med lockläkt hattprofil. Bastu utförs med stående omvänd lockpanel. Bostadshusen, kvartershuset samt soprum/UC utförs med erforderlig isolering.
- Ytterväggar i övriga komplementbyggnader, utförs med oisolerad trästomme med stående träpanel med lockläkt hattprofil.
- Lägenhetsskiljande vägg** - Utförs med betongväggar
- Innervägg** - Gipsskivor på regelstomme.
- Mineralullsisolering runt wc/dusch/tvätt.
- Våtrumsvägg** - Utförs enligt BBV på gipsvägg. (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum)
- Bjälklag** -Bjälklag av betong.
- Yttertak** - Bostadshus: Yttertak utförs med bärande takstolar, råspont, papp, strö- och bärläkt samt betongpannor. Isoleringen utförs med lösull. Invändig beklädnad av gipsskivor. Innertak ska vara i slätt utförande utan synliga skarvar.
- Komplementsbyggnader, miljörum, undercentral, yttertak utföres med tätskiktsmatta. Kvartershus utföres med sedumtak.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

2021102605237

<b>Ytterdörr</b>	- Ytterdörr till lägenhet och kvartershus av trä, målat utförande med dubbelhärdat klarglas.  Övriga ytterdörrar av trä, målat utförande.
<b>Fönster</b>	- Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
<b>Plåtarbeten</b>	- Takavvattning utförs med hängrännor samt stuprör i erforderlig omfattning.
<b>Mark</b>	- Gångytor, körbanor och parkeringsplatser asfalteras. I övrigt bergkross samt sedummatta. Entreprenören ansvarar för skötsel av ytor samt växter under 1 år efter slutbesiktning, därefter övergår ansvaret till föreningen.
<b>Trappor</b>	- Ståltrappa.
<b>Uteplatser, plan 1</b>	- Altaner i tryckimpregnerat trä med pinnräcke av galvaniserat stål.
<b>Balkonger, plan 2</b>	- Balkongplatta i betong med pinnräcke av galvaniserat stål.
<b>Uppvärmningssystem</b>	- Bergvärme, vattenburet golvvärmesystem på våning 1 och 2.
<b>Ventilation</b>	- Frånluftsfläkt i kök. FTX- aggregat placeras i klädkammare.
<b>IT system</b>	-Fiber installeras till varje lägenhet.
<b>EI</b>	-Elnätet ägs av Ellevio.
<b>Sophantering</b>	- Sopor sorteras i matavfall och restavfall, hämtning ombesörjs av kommunen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

G = golv      S = socklar      V = väggar      D = dörrar

T = tak      Fö = fönster      Ö = övrigt

<b>Entré/hall</b>	<b>G</b>	Parkett/klinker
	<b>S</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>V</b>	Målning/tapet
	<b>D</b>	Fabrikslackerad, trä
	<b>T</b>	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	<b>Ö</b>	Kapphylla, garderob, elcentral
<b>Kök</b>	<b>G</b>	Ekparkett
	<b>S</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>V</b>	Målning/tapet
	<b>Fö</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>T</b>	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	<b>Ö</b>	<i>Köksenhet:</i> Skåpssnickerier, omfattning enligt ritning.  Kyl/frys Inbyggnadsugn, induktionshäll Inbyggnadsmikro Diskmaskin Spisfläkt anpassad till avsedd ventilation  Diskho, infälld Förvaringsskåp inkl. luckor och handtag, städskåp i 2 rok placeras i kök Belysning och jordade eluttag under överskåpen Bänkskiva, laminat Kakel mellan över- och underskåp
<b>Badrum/Tvätt</b>	<b>G</b>	Klinker
	<b>V</b>	Kakel
	<b>D</b>	Fabrikslackerad, trä
	<b>T</b>	Plan 1 Betong målas. Plan 2-Gips målas
	<b>Ö</b>	WC-stol Kombinerad tvättmaskin/torktumlare Handdukstork Förvaringsskåp (vägg) Duschvägg 900 x 900 mm Badrumsskåp och tvättställ inkl. underskåp Handdukskrokar, toalettpappershållare Laminatbänkskiva

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

<b>Sovrum</b>	<b>G</b>	Ekparkett
	<b>S</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>V</b>	Målning/tapet
	<b>D</b>	Fabrikslackerad, trä
	<b>Fö</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>T</b>	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	<b>Ö</b>	Garderober, städsåp i 3 och 4 rok
<b>Vardagsrum</b>	<b>G</b>	Ekparkett
	<b>S</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>V</b>	Målning/tapet
	<b>Fö</b>	Trä, fabriksmålade.
	<b>T</b>	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
<b>Klädkammare</b>	<b>G</b>	Ekparkett
	<b>S</b>	Trä, fabriksmålade
	<b>V</b>	Målning
	<b>D</b>	Fabrikslackerad, trä
	<b>T</b>	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	<b>Ö</b>	Fördelarsåp värme, stång och hylla, FTX-aggregat

C

**Kostnader för föreningens fastighetsförvärv:**

Köpeskilling för föreningens fastighet	21 778 500
Bygg- och markentreprenader inkl mervärdesskatt	40 595 500
Likvidreserv	<u>110 000</u>
<b>Summa kronor</b>	<b>62 484 000</b>

Fastighetsförvärvet fördelas skattemässigt enligt nedan:

Byggnad	40 705 500
Mark	<u>21 778 500</u>
	<b>62 484 000</b>

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Folksam.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har beräknats till:	<u>38 000 000</u>
varav byggnad	<u>32 000 000</u>

**Finansieringsplan:**

Fastighetsförvärv enligt ovan	<u>62 484 000</u>
Föreningens lån	19 050 000
Insatser	43 434 000
	<u>62 484 000</u>



**D Beräkning av föreningens årliga intäkter**

Årsavgifter lägenhetshyra 22 st	1 066 776
Intäkter parkering 32 st (150 kr/mån)	57 600
	<u>1 124 376</u>

**E Beräkning av föreningens årliga kostnader**

Räntekostnader (för specifikation se nedan)	390 525
Avskrivning 0,8 % (beräknat byggnadsvärde 40 705 500) (Avskrivning kommer att ske enligt K2 metoden)	325 644

*Driftskostnader*

Fastighetskötsel	30 000	
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Vattenförbrukning	110 000	
Renhållning	32 000	
Fastighetsel inkl bergvärme	125 000	
Försäkring	26 000	
Styrelse och revisor	25 000	
Löpande underhåll	10 000	
Övrigt	5 000	
Summa driftskostnader	<u>403 000</u>	403 000

Summa beräknade årliga kostnader 1 119 169

Beräknat resultat (intäkter-kostnader): 5 207

Avsättning fastighetsunderhåll, minst 0,3% av tax värde för byggnad (32 000 000) 96 000

**Kapitalkostnader**

Lån	Bindn	Belopp	Lånetid år	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
A	5 år	6 350 000	80	2,05%	130 175	79 375
B	2 år	6 350 000	80	2,05%	130 175	79 375
C	3 mån	6 350 000	80	2,05%	130 175	79 375
		<b>19 050 000</b>			<b>390 525</b>	<b>238 125</b>

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållselsförbrukning direkt från respektive leverantör. Beräknad kostnad för hushållsel är ca 3 000kr/år (ca 41 kr/kvm).

Kostnad för fiberabonnemang betalas av bostadsrättshavaren, kostnad från 298 kr/ månad beroende på vilket abonnemang som väljs.

Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för det inre underhållet av lägenheten.

**Obs, samtliga intäkter och kostnader är preliminära**

## F

## Sammanställning nyckeltal

Total boarea:	1 524 kvm	
		<b>Kr/kvm</b>
<b>Fastighetsförvärv</b>		
Anskaffningskostnad inkl likvidreserv		41 000
Lån		12 500
Insatser		28 500
<b>Intäkter/kostnader</b>		
Årsavgifter exkl parkering		700
Hysesintäkter parkering		38
Driftskostnader		264
Avsättning fastighetsunderhåll		63
Positivt kassaflöde		66

## Bostadsrättshavarens egna kostnader

Hushållsel	(3:a)	250 kr/mån
TV/fiber		298 kr/mån

2021102605242

**Projekt: Brf Skälberget**  
**Ort: Hunnebostrand**

Tabell G Lägenhetspecifikation tillhörande ekonomisk plan för bostäder

Lgh-nr	Lgh-typ	Vån-plan	Lgh area ca: m2	Andels-tal (drift) i %	Års-avgift	Månads-avgift	Summa insats
A1:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	2 232 000
A2:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	2 272 000
A1:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	2 202 000
A2:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	2 302 000
B1:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	2 052 000
B2:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	2 102 000
B1:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	2 052 000
B2:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	2 102 000
C1:1	2 rok	1	58	3,8055%	40 596	3 383	1 682 000
C2:1	2 rok	1	58	3,8055%	40 596	3 383	1 782 000
C1:2	2 rok	2	58	3,8055%	40 596	3 383	1 682 000
C2:2	2 rok	2	58	3,8055%	40 596	3 383	1 832 000
D1:1	4 rok	1	78	5,1182%	54 600	4 550	2 084 000
D2:1	4 rok	1	78	5,1182%	54 600	4 550	2 134 000
D1:2	4 rok	2	78	5,1182%	54 600	4 550	1 929 000
D2:2	4 rok	2	78	5,1182%	54 600	4 550	1 979 000
E1:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	1 992 000
E2:1	3 rok	1	72	4,7245%	50 400	4 200	1 919 000
E3:1	2 rok	1	58	3,8055%	40 596	3 383	1 607 000
E1:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	1 992 000
E2:2	3 rok	2	72	4,7245%	50 400	4 200	1 872 000
E3:2	2 rok	2	58	3,8055%	40 596	3 383	1 632 000
			<b>1 524</b>	<b>100%</b>	<b>1 066 776</b>	<b>88 898</b>	<b>43 434 000</b>
<b>Antal lägenheter</b>			<b>22</b>				

1) Se sid. 8 och 9 det som tillkommer utöver månadsavgiften

Sammanställning Bostäder	Kronor	Kr/m2
Årsavgift	1 066 776	700
Summa insats	43 434 000	28 500

<b>H</b>		
Projekt: Brf Skalberget	Kostnadsutveckling	percent/år
Ort: Hunnebostrand	Driftskostnader	2,0%
	Årsavgifter	2,0%
	Tax. värde	2,0%
	Ränta medel kassa	0,0%

kr/m2

kronor

	700 kr	1 065 776 kr		ÅR1	ÅR2	ÅR3	ÅR4	ÅR5	ÅR6	ÅR7	ÅR8	ÅR9	ÅR10	ÅR11	ÅR12	ÅR16
Årsavgift	700 kr	1 065 776 kr														
Insats	28 500 kr	43 434 000 kr														
<b>Summa</b>																
<b>INTÄKTER</b>	antal	medelhyra		ÅR1	ÅR2	ÅR3	ÅR4	ÅR5	ÅR6	ÅR7	ÅR8	ÅR9	ÅR10	ÅR11	ÅR12	ÅR16
Bostad årsavgift	22	700 kr/m2 BOA		1 066 776 kr	1 088 112 kr	1 109 874 kr	1 132 071 kr	1 154 713 kr	1 177 807 kr	1 201 363 kr	1 225 390 kr	1 249 898 kr	1 274 896 kr	1 300 394 kr	1 326 402 kr	1 495 740 kr
Parkerings årsavgift	32	1800 kr/år		57 600 kr	58 752 kr	59 927 kr	61 126 kr	62 348 kr	63 595 kr	64 867 kr	66 164 kr	67 488 kr	68 837 kr	70 214 kr	71 618 kr	77 522 kr
Lokalhyra				0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ers driftskostn lok				0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>				1 124 376 kr	1 146 864 kr	1 169 801 kr	1 193 197 kr	1 217 061 kr	1 241 402 kr	1 266 230 kr	1 291 555 kr	1 317 386 kr	1 343 733 kr	1 370 608 kr	1 398 020 kr	1 513 262 kr
<b>Driftskostnader inkl. moms</b>																
Driftskostnader				403 000 kr	411 060 kr	419 281 kr	427 657 kr	436 220 kr	444 945 kr	453 843 kr	462 920 kr	472 179 kr	481 622 kr	491 255 kr	501 080 kr	542 385 kr
Kommunal fastighetsavg.				0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	43 200 kr
Avsättn. fastighetsunderhåll				96 000 kr	97 920 kr	99 878 kr	101 876 kr	103 913 kr	105 992 kr	108 112 kr	110 274 kr	112 479 kr	114 729 kr	117 023 kr	119 364 kr	129 203 kr
<b>Summa drift- och underhållskostnader</b>				499 000 kr	508 980 kr	519 160 kr	529 543 kr	540 134 kr	550 936 kr	561 955 kr	573 194 kr	584 658 kr	596 351 kr	608 278 kr	620 444 kr	714 788 kr
<b>Driftnetto</b>				625 376 kr	637 884 kr	650 641 kr	663 654 kr	676 927 kr	690 466 kr	704 275 kr	718 360 kr	732 728 kr	747 382 kr	762 330 kr	777 576 kr	798 474 kr
<b>Kapitalkostnader</b>																
Räntekostnad	Belopp															
Räntekostnad lån A	6 350 000 kr	2,05%		130 175 kr	128 548 kr	126 921 kr	125 293 kr	123 666 kr	122 039 kr	120 412 kr	118 785 kr	117 158 kr	115 530 kr	113 903 kr	112 276 kr	105 767 kr
Räntekostnad lån B	6 350 000 kr	2,05%		130 175 kr	128 548 kr	126 921 kr	125 293 kr	123 666 kr	122 039 kr	120 412 kr	118 785 kr	117 158 kr	115 530 kr	113 903 kr	112 276 kr	105 767 kr
Räntekostnad lån C	6 350 000 kr	2,05%		130 175 kr	128 548 kr	126 921 kr	125 293 kr	123 666 kr	122 039 kr	120 412 kr	118 785 kr	117 158 kr	115 530 kr	113 903 kr	112 276 kr	105 767 kr
<b>Summa Kapitalkostnader:</b>				390 525 kr	385 643 kr	380 762 kr	375 880 kr	370 999 kr	366 117 kr	361 236 kr	356 354 kr	351 473 kr	346 591 kr	341 709 kr	336 828 kr	317 302 kr
Initial likviditetsreserv	110 000 kr															
Ränteintäkter				0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avskrivning				325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr	325 644 kr
<b>Beräknat resultat</b>				5 207 kr	24 516 kr	44 114 kr	64 006 kr	84 198 kr	104 696 kr	125 507 kr	146 636 kr	168 090 kr	189 876 kr	212 000 kr	234 469 kr	327 932 kr
<b>Akkumulerat resultat</b>				5 207 kr	29 723 kr	73 837 kr	137 842 kr	222 040 kr	326 737 kr	452 243 kr	598 880 kr	766 970 kr	956 846 kr	1 168 846 kr	1 403 315 kr	2 573 017 kr
Amortering				238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr	238 125 kr
<b>Betalnetto</b>				92 726 kr	112 035 kr	131 633 kr	151 525 kr	171 717 kr	192 215 kr	213 026 kr	234 155 kr	255 609 kr	277 395 kr	299 519 kr	321 988 kr	372 251 kr
<b>Akkumulerat betalnetto</b>				202 726 kr	314 761 kr	446 394 kr	597 918 kr	769 635 kr	961 851 kr	1 174 876 kr	1 409 032 kr	1 664 641 kr	1 942 036 kr	2 241 555 kr	2 563 543 kr	4 040 121 kr

Projekt:	Brf Skalberget
Ort:	Hunnebostrand

## KÄNSLIGHETSANALYS

	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift
ÅR	Enligt ekonomisk plan*	Om räntan överstiger ekonomisk plan med 1%*	Om inflationen överstiger ekonomisk plan med 1%*
1	700 kr	825 kr	700 kr
2	714 kr	837 kr	717 kr
3	728 kr	850 kr	735 kr
4	743 kr	863 kr	753 kr
5	758 kr	876 kr	772 kr
6	773 kr	890 kr	791 kr
7	788 kr	904 kr	811 kr
8	804 kr	918 kr	831 kr
9	820 kr	933 kr	851 kr
10	837 kr	948 kr	872 kr
11	853 kr	963 kr	894 kr
12	870 kr	978 kr	916 kr
16	942 kr	1 044 kr	1 012 kr

\* Driftskostnaderna ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKALBERGET HUNNEBOSTRAND

### I Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förkommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelse-, andrahandsuthyrnings- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ev. ingående marken.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift och parkeringshyra ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar utöver årsavgiften samt eventuell förhyrd parkering, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och fiber.
9. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.


Stenungsund 2021-09-17



Åsa Norberg



Christina Carlsson



Niclas Wesslén

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Skalberget Hunnebostrand**, org.nr. 769638-8946, 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 med fotografering har genomförts den 4 oktober 2021.

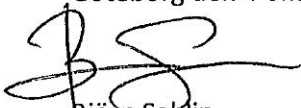
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

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 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.

Göteborg den 4 oktober 2021



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-09-23
Stadgar	Brf	2020-08-11, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-09-24
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-09-24
Totalentreprenadavtal byggnad	Brf / Per Jacobsson Byggnads AB	2020-08-17
Totalentreprenadavtal mark	Brf / Orust Schakt AB	2020-09-01
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2021-09-15
Bygglov startbesked	Sotenäs kommun	2020-12-15
Situationsplan	Landskapsgruppen AB	2020-03-19
Ritningar	Mats Abrahamsson Arkitektkontor AB	2020-03-30
Prospekt	<a href="https://privatbostader.se/2020/12/10/skalberget-hunnebostrand/">https://privatbostader.se/2020/12/10/skalberget-hunnebostrand/</a>	odaterad
Låneoffert	Sparbanken Tanum	2021-09-16
Hyresgaranti parkering	Badhustorget Privatbostäder AB / Brf	2021-09-30
Intyg från KA	Mats Samuelsson, KA	2021-09-27
Garantiutfästelse osålda lgh samt anskaffningskostnad	Brf / Badhustorget Förvaltning AB	2020-08-31
Värdeutlåtande från mäklare	Fastighetsbyrån	2020-09-02



# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV den EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska planen från 2021-09-17 för **Bostadsrättsföreningen Skälberget Hunnebostrand (769638-8946)** i Sotenäs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, men vi har erhållit intyg om byggnationens färdigställandeskede, så ett besök hade inte bidragit till ärendet. Däremot har den andra intyggivaren besökt fastigheten.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad. När den ekonomiska planen har registrerats och den slutliga kostnaden redovisats på en extra föreningsstämma, kan bostadsrätterna upplåtas.

Alla lägenheter uppges vara sålda på förhandsavtal, så vi bedömer att lägenheterna kommer att kunna upplåtas till de insatser som redovisats i planen. Dessutom har exploatören garanterat kostnaderna för osålda lägenheter och köp av lägenheterna.

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

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlaget för granskningen framgår av förteckningen i bilagan.

Göteborg 2021-10-05

  
Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intyggivare

**Underlagsförteck. vid granskning av den ekonomiska planen för brf Skalberget Hunnebostrand**

Handling	Upprättare	Datum
Beställning av granskning	Brf Skalberget Hunnebostrand	2021-09-23
Stadgar	Brf stämma	2020-06-05
Protokoll	Brf, konstituerande stämma	2020-06-05
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-08-11
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-09-24
Prospekt	Badhustorget Privatbostäder	2020
Bygglov	Sotenäs kommun	2020-06-02
Beslut om startbesked	Sotenäs kommun	2020-12-15
Situationsplan	Landskapsgruppen	2020-05-13
Ritningar	Mats Abrahamsson Arkitektkontor AB	2020-03-30
Utvändig färgsättningsbilaga	Mats Abrahamsson Arkitektkontor AB	2020-03-30
Totalentreprenad, byggnader	Per Jacobsson Byggnads AB	2020-08-17
Totalentreprenad, mark	Orust Schakt AB	2020-09-01
Offert slutplacering i Brf Skalberget	Sparbanken Tanum	2021-09-16
Kundlista	Brf Skalberget	Ej daterad
Garantiförbindelse, osålda lägenheter	Brf / Badhustorget Förvaltning AB	2020-09-01
KA-Intyg, Byggprojektets skede	Mats Samuelsson, Kontrollansvarig	2021-09-27
Taxeringsvärdesberäkning	SKV hemsida	2021-09-15
Hyresgaranti	Brf / Badhustorget Privatbostäder AB	2021-09-30

2021102605250

