

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Havshotellet Hällevik
Organisationsnummer 769639–3045
Sölvesborg

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

Upprättad juni 2022
Bilageförteckning: Stadgar & Fastighetsinformation

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havshotellet Hällevik som har sitt säte i Sölvesborg kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-11-24. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostadsrätter åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Notera särskilt att så länge detaljplanen inte tillåter permanent boende så får bostadsrätten ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavare får ej folkbokföra sig på föreningens adress. Andrahandsuthyrning (frivillig) sker genom tecknande av uthyrningsavtal med Hälleviks Hotell & Konferens AB (unät Hornfast Malmö AB, org nr 559090-0691) eller extern hotelloperatör utsedd av Hälleviks Hotell & Konferens AB.

Under kvartal 1 2021 så påbörjades föreningens om- och tillbyggnad av föreningens hus innehållandes 53 bostadsrätter, festlokal, gym och gästlägenhet på fastigheten Sölvesborg Hörby 45:3.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2022.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Hornfast Fastighets AB (org.nr. 559236-3831,) från Hornfast AB, (org.nr 556970-4975) 2021-04-19. Bolagets enda tillgångar var fastigheten Hörby 45:3 Sölvesborg. Föreningen har förvärvat fastigheten 2021-04-20 genom underprisunderlåtelse och innan dess tecknat avtal om totalentreprenad (ABT 06) med AB Järletoft Bygger (org nr 556489-4656) 2020-12-02.

Notera att Hornfast Fastighets AB har tecknat avtal, 2021-04-15, om att avyttra del av Sölvesborg Hörby 45:3 till Hornfast Fastighets 2 AB. Det innebär att när avstyckningen är klar så kommer föreningens fastighet att vara ca 2 400 kvm. Lantmäteriförrättningen är vilande pga att detaljplanen ej är fastställd.

Föreningen har tecknat avtal, 2022-06-03, om att bilda en gemensamhetsanläggning för pool på del av fastigheten Hörby 45:3 (ca 250 kvm efter avstyckning) tillsammans med Hornfast Fastighets 2 AB, Hornfast Fastighets 3 AB och Hälleviks Hotell & Konferens AB (unät Hornfast Malmö AB). Poolen ska användas av namngivna ägare av bostadsrättslägenheterna med fördelningen: 1 rok 2 st personer, 2 rok 4 st personer och 3 rok 5 personer. Därutöver äger hotelloperatören eller extern operatör utsedd av hotelloperatören rätt att använda poolen för hotellgäster. Kostnad för att anlägga poolen och marken betalas av Hälleviks Hotell & Konferens AB (unät Hornfast Malmö AB).

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kommer att ske successivt från 30 juni 2022 fram tills september 2022. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (ca 51 mkr) vid förvärvstidpunkten samt entreprenadkostnaderna. Den latenta skatten uppgår till 9,2 mkr.

När köparna fått tillträde och är medlemmar i bostadsrättsföreningen så bedöms bostadsrättsföreningen till karaktären vara en äkta bostadsrättsföreningen. I det fall det i framtiden sker en annan bedömning så kan det få skattemässiga konsekvenser för både medlemmarna och bostadsrättsföreningen.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos If (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Sölvesborg Hörby 45:3 efter avstyckning
Adress	Hanöhusvägen 8, 294 72 Sölvesborg
Tomtens areal	ca 2 400 kvm efter avstyckning
Bostadsarea	ca 1 950 kvm (inkl. gästlägenhet i källare om 25 kvm) Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Ett hus i tre våningar samt källare
Byggår/ombyggnadsår	1968/2021-22
Antal bostadslägenheter	53 stycken
Lokaler (souterräng)	Festlokal ca 37 kvm Gym ca 88 kvm
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Gemensamhetsanläggning	Föreningen har tecknat avtal om att bilda en GA för pool
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varmvatten bekostas av bostadsrättshavare genom undermätare
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna (undermätare genom föreningen)
Uppvärmningssystem	Värmepump med luft/vatten och mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Ventilation	Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FX, placerad i fläktrum på taket
Kommunikationer	Hiss/trappor
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	Arrendeavtal om 12 bilplatser på fastigheten Hörby 45:2, avtalet löper 3 år med möjlighet till förlängning.
Bredband	Fastigheten är ansluten med fiber. Obligatorisk tilläggskostnad enligt taxa
Tvättstuga	Gemensam i souterräng, 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Gjuten källare
Byggnadsstomme	Murat/betong
Yttervägg	Murat/betong
Lägenhetsskiljande väggar	Murat/betong/trä
Innerväggar i lägenheten	Gips-/betongväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel
Yttertak	Plåt/papp
Ytterdörr	Swedoor säkerhetsdörr med tittöga och dörrstängare
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Galvat stål med räcken av smide, kompositgolv
Lägenhetsbeskrivning	
Generell	
Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i sten
Hall	Trägolv



Kök

Målade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva (förutom i studio där det är en lös induktionshäll)
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys (förutom i studio där det är inbyggnadskyl)
Diskmaskin (ej i studio)
Mikrovågsugn

Bad/tvätt/wc

Fläkt
Keramiska plattor på golv
Kakel/målade väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar i glas (förutom i studio)

Förvaring

Kombinerad tvättmaskin och torktumlare (förutom i studio)
Klädkammare/förråd, inne i lägenheten/källare



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kr)	
Anskaffningskostnad*	92 765 000
Likvidreserv, dispfond	140 000
Totalkostnad	92 905 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat, typkod 320

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	
Byggnadsvärde	18 600 000	365 000	18 965 000
Markvärde	1 950 000	62 000	2 012 000
Totalt	20 550 000	427 000	20 977 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	23 600 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats	3,25%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	236 000
Räntekostnad + inklusive buffert	767 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 003 000

Finansiering	
Insatser	69 305 000
Föreningens lån	23 600 000
Summa finansiering	92 905 000

Nyckeltal (BOA, lokaler/gästlgh i källare ej inkluderade)	
Totalkostnad per kvm	48 262
Lån per kvm	12 260
Genomsnittsinnsats per kvm	36 003
Årsavgift per kvm	940
Driftskostnader per kvm	528
Tillägg avgifter per kvm	124
Intäkter (lokaler mm)	39
Underhållsavsättning + amortering per kvm	175
Kassaflöde per kvm	52



F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 925

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	600 000
Räntor	767 000
Summa finansiella kostnader:	1 367 000

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (inkl uppvärmning)	170 000	88
Vatten och avlopp	90 000	47
Hushållsel-bekostas av brhavare	125 000	65
Varmvatten-bekostas av brrättshavare	80 000	42
Avfall	40 000	21
Fastighetsförsäkring (exkl brtillägg)	32 000	17
Fastighetsskötsel/städ/service installationer	200 000	104
Mätning hushållsel och varmvatten	12 000	6
Ekonomisk Förvaltning	65 000	34
Bredband, driftsättning-bekostas av brhavare	31 800	17
GA (pool)	85 000	44
Arvode (revision+styrelse)	35 000	18
Löpande underhåll/diverse	50 000	26
Summa drift:	1 015 800	528

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att bedöma och kan komma att väsentligt avvika.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	100 000 52

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter*	
Fastighetsskatt lokal	4 270
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	4 270

*Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 120 070
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 808 970
Hysesintäkter (gym, festlokal, gästlgh, förråd)	76 000
Tillägg (Hushållsel/varmvatten/bredband/kyla)	238 100
Summa intäkter:	2 123 070



H. Redovisning av lägenheterna

LM nr	Lgh nr k/kalk	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser kr	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel till hush el kr/mån*	Prel.tillägg Vvatten kr/mån*	Kyla förbrukn. kr/mån*	Bredband kr/mån	Andelstal	Balkong/ Uteplats/ Altan
0901	0901	Plan 0	2rok	37	690 000	34 567	2 881	144	128		50	0,019109	Uteplats
0902	0902	Plan 0	2rok	37	690 000	34 567	2 881	144	128	77	50	0,019109	Uteplats
0903	0903	Plan 0	3rok	55	990 000	49 461	4 122	214	190		50	0,027342	Uteplats
0904	0904	Plan 0	3rok	57	990 000	50 933	4 244	222	197		50	0,028156	Uteplats
1001	1001	Plan 1	1rok	21	690 000	23 244	1 937	82	73		50	0,012849	Uteplats
1002	1002	Plan 1	1rok	18	590 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Uteplats
1003	1003	Plan 1	1rok	18	590 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Uteplats
1004	1004	Plan 1	1rok	18	590 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Uteplats
1005	1005	Plan 1	1rok	18	590 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Uteplats
1006	1006	Plan 1	1rok	18	590 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Uteplats
1007	1007	Plan 1	3rok	57	1 690 000	50 933	4 244	222	197	119	50	0,028156	Balkong
1008	1008	Plan 1	3rok	63	2 390 000	56 032	4 669	245	218	19	50	0,030975	Balkong
1010	1009A	Plan 1	2rok	38	1 406 000	35 490	2 958	148	132	131	50	0,019619	Balkong
1009	1009B	Plan 1	1rok	9	333 000	7 977	665	35	31	79	50	0,004410	-
1011	1010	Plan 1	2rok	38	1 390 000	35 484	2 957	148	132	79	50	0,019615	Balkong
1012	1011	Plan 1	2rok	38	1 390 000	35 484	2 957	148	132		50	0,019615	Balkong
1013	1012	Plan 1	2rok	37	1 390 000	34 567	2 881	144	128	77	50	0,019109	Balkong
1014	1013	Plan 1	3rok	56	1 890 000	50 183	4 182	218	194	117	50	0,027741	Balkong
1015	1014	Plan 1	3rok	56	1 890 000	50 183	4 182	218	194		50	0,027741	Balkong
1016	1015	Plan 1	1rok	24	890 000	25 244	2 104	94	83	50	50	0,013955	-
1017	1016	Plan 1	3rok	63	1 890 000	56 032	4 669	245	218		50	0,030975	Balkong
1101	1101A	Plan 2	1rok	21	740 000	23 244	1 937	82	73	44	50	0,012849	Balkong
1102	1101B	Plan 2	1rok	18	640 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Balkong
1103	1101C	Plan 2	1rok	18	640 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Balkong
1104	1102A	Plan 2	1rok	18	640 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Balkong
1105	1102B	Plan 2	1rok	18	640 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Balkong
1106	1102C	Plan 2	1rok	18	640 000	20 298	1 692	70	62	38	50	0,011221	Balkong
1107	1103	Plan 2	3rok	57	1 890 000	50 933	4 244	222	197	119	50	0,028156	Balkong
1108	1104	Plan 2	3rok	63	2 690 000	56 032	4 669	245	218	19	50	0,030975	Balkong
1110	1105A	Plan 2	2rok	38	1 597 000	35 490	2 958	148	132	131	50	0,019619	Balkong
1109	1105B	Plan 2	1rok	9	378 000	7 977	665	35	31		50	0,004410	-
1111	1106	Plan 2	2rok	38	1 590 000	35 484	2 957	148	132	79	50	0,019615	Balkong
1112	1107	Plan 2	2rok	38	1 590 000	35 484	2 957	148	132		50	0,019615	Balkong
1113	1108	Plan 2	2rok	37	1 590 000	34 567	2 881	144	128	77	50	0,019109	Balkong
1114	1109	Plan 2	3rok	56	2 390 000	50 183	4 182	218	194	117	50	0,027741	Balkong
1115	1110	Plan 2	3rok	56	2 390 000	50 183	4 182	218	194		50	0,027741	Balkong
1116	1111	Plan 2	1rok	24	1 090 000	25 244	2 104	94	83	50	50	0,013955	-
1117	1112	Plan 2	3rok	63	2 190 000	56 032	4 669	245	218	131	50	0,030975	Balkong
1201	1201A	Plan 3	1rok	19	740 000	21 368	1 781	74	66	40	50	0,011812	Balkong
1202	1201B	Plan 3	1rok	16	640 000	18 881	1 573	62	55		50	0,010438	Balkong
1203	1201C	Plan 3	1rok	16	640 000	18 881	1 573	62	55	33	50	0,010438	Balkong
1204	1202A	Plan 3	1rok	16	640 000	18 881	1 573	62	55	33	50	0,010438	Balkong
1205	1202B	Plan 3	1rok	16	640 000	18 881	1 573	62	55	33	50	0,010438	Balkong
1206	1202C	Plan 3	1rok	16	640 000	18 881	1 573	62	55	33	50	0,010438	Balkong
1207	1203	Plan 3	2rok	49	1 890 000	44 065	3 672	191	170	102	50	0,024359	Balkong
1208	1204	Plan 3	3rok	59	2 290 000	52 614	4 385	230	204	123	50	0,029085	Balkong
1210	1205A	Plan 3	3rok	48	2 029 000	43 166	3 597	187	166	101	50	0,023862	Balkong
1209	1205B	Plan 3	1rok	10	420 000	8 786	732	39	35	21	50	0,004857	-
1211	1206	Plan 3	2rok	43	1 802 000	39 266	3 272	168	149	89	50	0,021706	Balkong
1212	1207	Plan 3	3rok	52	2 390 000	46 765	3 897	203	180	108	50	0,025852	2 Balkonger
1213	1208	Plan 3	3rok	52	2 390 000	46 765	3 897	203	180	108	50	0,025852	Balkong
1214	1209	Plan 3	3rok	52	2 390 000	46 765	3 897	203	180	108	50	0,025852	Balkong
1215	1210	Plan 3	3rok	95	2 890 000	70 787	5 899	370	329	198	50	0,039131	Balkong
	53 lgh			1 925	69 305 000	1 808 970	150 747	7 500	6 667	3 025	2 650	1,00000	

Förklaring avgifter och tillägg (avgift exkl hushållsel, varmvatten, VA, bredband samt ev kyla)

1. Fastigheten är ansluten med fiber. Tillägg om 50 kr/månad är obligatoriskt
2. Hushållsel, varmvatten och kyla bekostas efter förbrukning (undermätare)

Hyresintäkter	kvm	Årshyra
Gym*	88	45 000
Festlokal, bedömd intäkt**	37	5 000
Gästlägenhet 0905, bedömd intäkt**	25	20 000
Hotellförråd	64	1 000
Bastu, bedömd uthyrning**		5 000
Summa intäkter		76 000

Varmhyra inkl fastighetsavgift men ex moms

*3-årsavtal med intrapningshyra, år 1 45 Tkr, år 2 55 Tkr, år 3 65 Tkr

** Bedömd uthyrning, ej fastställd.

Arrendeavtal om 12 bilplatser på fastigheten Hörby 45:2, avtalet löper 3 år med möjlighet till förlängning.

Dessa intäkter räknas ej eftersom avtalet löper i 3 år.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Avskrivning 75 år
Kvm totalt	1 925	Komponentavskrivning
Kvm BR	1 925	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta	3,25%	3,35%	3,45%	3,55%	3,65%	3,75%	4,25%	4,75%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	23 600 000	23 364 000	23 128 000	22 892 000	22 656 000	22 420 000	21 240 000	20 060 000

KOSTNADER

Ränta	767 000	782 694	797 916	812 666	826 944	840 750	902 700	952 850
Avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Driftkostnader	1 015 800	1 036 116	1 056 838	1 077 975	1 099 535	1 121 525	1 238 255	1 367 133
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	108 352
Fastighetsskatt lokal	4 270	4 355	4 443	4 531	4 622	4 714	5 205	5 747
Summa kostnader	2 387 070	2 423 165	2 459 197	2 495 172	2 531 101	2 566 990	2 746 160	3 034 082

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kv km	940	959	978	997	1 017	1 038	1 146	1 265
Årsavgifter	1 808 970	1 845 149	1 882 052	1 919 693	1 958 087	1 997 249	2 205 124	2 434 635
Hysesintäkter (gym, festlokal, gästlgh, förråd)	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644	102 286
Tillägg (Hushållsel/varmvatten/bredband/kyla)	238 100	242 862	247 719	252 674	257 727	262 882	290 243	320 451
Summa intäkter	2 123 070	2 165 531	2 208 842	2 253 019	2 298 079	2 344 041	2 588 010	2 857 373

Årets resultat	-264 000	-257 634	-250 355	-242 154	-233 021	-222 949	-158 149	-176 709
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-264 000	-257 634	-250 355	-242 154	-233 021	-222 949	-158 149	-176 709
Återföring avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Amorteringar lån	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	100 000	106 366	113 645	121 846	130 979	141 051	205 851	187 291
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899	-134 587
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	4 366	9 605	15 726	22 735	30 643	83 951	52 704

Ingående saldo kassa	140 000							
Parkeringsintäkt år 1-3	43 199	43 199	43 199					
Akkumulerat saldo kassa	283 199	428 398	575 637	697 483	828 462	969 513	1 859 429	3 039 446
Akkumulerad yttre underhållsfond	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta inkl. buffert (+1 %)</i>	4,25%	4,35%	4,45%	4,55%	4,65%	4,75%	5,25%	5,75%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalkuld</i>	23 600 000	23 364 000	23 128 000	22 892 000	22 656 000	22 420 000	21 240 000	20 060 000
KOSTNADER								
Ränta	1 003 000	1 016 334	1 029 196	1 041 586	1 053 504	1 064 950	1 115 100	1 153 450
Avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Driftkostnader	1 015 800	1 036 116	1 056 838	1 077 975	1 099 535	1 121 525	1 238 255	1 367 133
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	108 352
Fastighetsskatt lokal	4 270	4 355	4 443	4 531	4 622	4 714	5 205	5 747
Summa kostnader	2 623 070	2 656 805	2 690 477	2 724 092	2 757 661	2 791 190	2 958 560	3 234 682
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	940	959	978	997	1 017	1 038	1 146	1 265
Årsavgifter	1 808 970	1 845 149	1 882 052	1 919 693	1 958 087	1 997 249	2 205 124	2 434 635
Hysesintäkter (gym, festlokal, gästlgh, förråd)	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644	102 286
Tillägg (Hushållsel/varmvatten/bredband/kyla)	238 100	242 862	247 719	252 674	257 727	262 882	290 243	320 451
Summa intäkter	2 123 070	2 165 531	2 208 842	2 253 019	2 298 079	2 344 041	2 588 010	2 857 373
Årets resultat	-500 000	-491 274	-481 635	-471 074	-459 581	-447 149	-370 549	-377 309
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-500 000	-491 274	-481 635	-471 074	-459 581	-447 149	-370 549	-377 309
Återföring avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Amorteringar	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000	-236 000
Amortering 1 % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-136 000	-127 274	-117 635	-107 074	-95 581	-83 149	-6 549	-13 309
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899	-134 587
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-236 000	-229 274	-221 675	-213 194	-203 825	-193 557	-128 449	-147 896
Varav ackumulerad yttre fond	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	1 062	1 078	1 093	1 108	1 123	1 138	1 212	1 342
Ränta +2%	1 185	1 199	1 213	1 227	1 241	1 255	1 323	1 446
Inflation +1%	940	961	982	1 004	1 025	1 047	1 159	1 343
Inflation +2%	940	965	992	1 018	1 045	1 073	1 222	1 465



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån bostadsarea med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

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

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel, varmvatten efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
2. Obligatoriskt tillägg om 50 kr/lägenhet för bredband.
3. Bostadsrättshavare skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt där tillhörande bostadsrättstillägg.
4. Tillvalsmöjlighet kyla, kräver separat beställning samt debiteras efter förbrukning, preliminärt 25 kr/kvm och år.
5. Så länge detaljplanen inte tillåter permanent boende så får bostadsrätten ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavare får ej folkbokföra sig på föreningens adress.
6. Andrahandsuthyrning (frivillig) sker genom tecknande av uthyrningsavtal med Hälleviks Hotell & Konferens AB (org nr 559090-0691) eller extern hotelloperatör utsedd av Hälleviks Hotell & Konferens AB.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
9. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
10. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

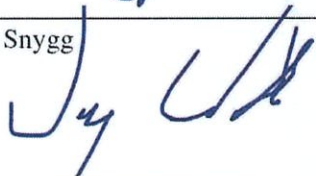
Föreningen kommer att göra komponentavskrivningar enligt K3. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Hällevik 2022-06-20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havshotellet Hällevik



Fredrik Snygg



Jörgen Granath



Stefan Sandén



Håkan Ehrnst