Registrerades av Bolagsverket
2021-07-15 07:41
R379967/21

Brf Panorama Sydkoster,
Strömstad
org nr 769640-0006

202107120631 6

Ekonomisk Plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Nyckeltal**
3. **Beskrivning av fastigheten**
4. **Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
5. **Finansieringsplan**
6. **Beräkning av föreningens årliga kostnader**
7. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
8. **Redovisning av lägenheterna**
9. **Ekonomisk prognos**
10. **Känslighetsanalys**

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Sydkoster 2021-07-06
Brf Panorama, Sydkoster

20210712063317

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Panorama Sydkoster som registrerats av Bolagsverket den 25 maj 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för icke permanent boende. Bostadsrätterna skal nyttjas även för hotellanvändning. Bokning av lägenheterna kommer att ske via hotelloperatörens bokningsystem. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Ekenäs Sydkoster Invest & Fastigheter AB UB, ärende no 247768/21 och därefter genom försäljning överföra fastigheten till bostadsrätts föreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalnings-skyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Föreningen bildas som oäkta men beräknas bli äkta.

Upplåtelser och tillträden/inflyttning beräknas ske månadsskiftet jul/aug 2021 efter det att den ekonomiska planen blivitregistrerad.
I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättlagen, har styrelsen upprättat följannde ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskillinng samt beräknade kapital-och driftskostnader.

Eventuellt osålda lägenheter vid vid tillträdet av fastigheten kommer att förvärvas av det projektägande bolaget Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB

Fastighetenerna är byggda och enligt godkända bygglov som beviljades av Strömstad Kommun

Föreningen skal tillämpa en avskrivning med kr 500 833,- pr år.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Uppmötning är gjord efter ritning.

Skattemässig rästvärde av fastigheten är kr. 57 400 000,-

20210712063318

2. Nyckeltal

	Totalkostnad	Kostnad pr m2
Total köpeskilling	90 758 000	31 756
Belåning	30 000 000	10 497
Innsatser	60 758 000	21 259
Årsavgifter	2 908 600	1 018
Lån och amortering	1 080 000	378
Drift och underhåll	1 677 100	587
Avsättning yttre fond	151 500	53
Positivt kassaflöde 1 år	151 500	53

20210712063119

3. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Strömstad Kile 1:96
Byggnadens utformning	Fyra byggnader i två plan med kryploft i lägenheterna och och vind i restaurangbyggnaden. Tre av byggnaderna som är 1968 m2 innehåller lägenheter En byggnad som är 890 m2 innehåller restaurang och personal lgh. Två av bygnaderna ligger i suterräng
Byggnadsår	1910 och 2006
Adress	Hamnevägen 41, 45205 SYDKOSTER
Fastighetens areal	16117 m2
Antal enheter	44
LOA	2858 m2
Gällande planbestämmelser	Detaljplan
Taxeringsvärde	
Mark	2 267 000
Byggnader	9 153 000
Totalt	11 420 000
Typkod	322 Och 325
Laga kraft	2003-06-18

Gemensamma utrymmen och installationer

Markplan	Soprum med kommunal sophämtning, förråd, carport, grönområde

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
VATTENLEDNING	Förmån	Officialservitut	14-TJÄ-1406.2
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	1486IM-09/7564.1
VATTENLEDNING Anmärkning: VÄGSERVITUT UPPHÄVT, SE AKT 1486-330	Förmån	Officialservitut	14-TJÄ-1406.3
VATTEN-OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	1486-98.1
AVLOPP Anmärkning: VÄGSERVITUT UPPHÄVT, SE AKT 1486-1330.	Last	Officialservitut	14-TJÄ-1406.1

1 Avtalsnyrrjanderätt Tele Akt 69/3367
4 Avtalsservitut Kraftleding Akt 09/7564
GA:
Strömstad Kile GA:18
Strömstad Kile GA:19
Strömstad Kile GA:4
Strömstad Koster GA:1

Brf Panorama Sydkoster,
Strömstad
org nr 769640-0006

20210712063320

Försäkring:	Fastigheten är fullvärdeförsäkrad
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Grund lägenhetsbyggnader	Platta på mark
Grund restaurangbyggnnad	Torpargrund med krypkällare.
Stomme lägenhetsbyggnader	Trä
Stomme restaurangbyggnnad	Trä
Fasader restaurangbyggnnad	Träpanel
Fasader restaurangbyggnnad	Träpanel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongtaktegel
Fönster	Treglas
Ytterdörrar	Isolerade ytterdörrar i träd
Läghenhetsavskiljande väggar	! Våning nya del betong. Övrigt trädbjälklag med dubbel gips
Innerväggar	Träväggar med dubbel gips.
Balkonger och uteplater.	Träbalkonger med tryckinpregnerad virke. Uteplatser med stenhäller. Balkong räcken i trä
Trapphus	Utvändig trappa i trä till plan 2 i 18 rum, invändig trappa i stål och klinker i 24 lägenheter.
Balkong/Uteplats	Lägenheterna på plan 2 har balkong, och lägenheterna i markplan har uteplats.
Uppvärmningssystem	Luft/vatten värmepump. Bergvärme i ny del
Ventilation	Till -och frånluftsventilation med värmeväxling
Hiss	2 st hissar i nya del
El- och VA-anslutning	Kommunal anslutning
It anslutning	Via Strömstad fiber
Kortfattad rumsbeskrivning	

Rum	Golv	Väggar	Tak
Rum	parkett	målade	målat
Kök	parkett	målade	målat
Badrum	klinker	kakel	målat
Utrustning i kök 24 lägenheter	Kyl, frys, hällspis, fläkt, skåpinredning		
Utrustning i badrum 24 lägenheter	Dusch, tvättställ, WC, tvättmaskin, torktumlare		
Utrustning i badrum18 lägenheter	Frånluftsvärmepump, varmvattenberedare Dush, tvättstall, WC		

20210712063211

4. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Brf Panorama, Sydkoster köper aktierna och övertar skuld i Koster Panorama AB.
Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten ingår liksom kostnaden för likvidation av det förvärvade bolaget.

Lagfartskostnad, pantbrevkostnader och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår i köpeskillingen. Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställt värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	(kr)	(kr/m2)
Total anskaffningkostnad	90 658 000	31 721
Kassa	100 000	35
Totalt	**90 758 000**	31 756

Taxeringsvärde 2019	(kr)
Mark	2 267 000
Byggnad	9 153 000
Totalt	11 420 000

20210712063322

5. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på ränteindikation från kreditgivare.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	10 000 000	2,70%	270 000		4 år
Lån 2	10 000 000	2,10%	210 000		3 månader
Lån 3	10 000 000	3,00%	300 000	300 000	5 år
Summa lån	30 000 000	2,60%	780 000	300 000	
Insatser	60 758 000				
Total finansiering	90 758 000		780 000	300 000	1 080 000

Kapitalkostnaden grundar sig på ränteindikation från bank.

20210714065545

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftskostnader

Föreningens årliga drifts/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med likvärdiga bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till 1018/kr kvm och år, se nedanstående tabell.
Föreningens skal förvaltas ekonomisk av Baker Tilly Strömstad

Kostnadsslag	**(kr)**	**(kr/m2)**
Kapitalkostnader enligt kap 4 ovan	**1 080 000**	**378**
Avskrivningar	*500 833*	
Drift/underhållskostnader:	**(kr)**	**(kr/m2)**
Försäkringar	100 000	**35**
Fastighetsförvaltning	100 000	**35**
Administration styrelse/revisor	150 000	**52**
Avgifter VA	210 000	**73**
Fastighetsel	250 000	**87**
Värme	250 000	**87**
Renhållning	30 000	**10**
Fastighetskatt	100 000	**35**
Fastighetsskötsel/Städ	72 100	**25**
TV-grundutbud	65 000	**23**
		0
Löpande underhåll	300 000	**105**
		0
Driftsreserv	50 000	**17**
		0
Övrigt		**0**
Summa	**1 677 100**	**587**
Fastighetsavgift	0	
Avsättning yttre fond (avsättning inre fond görs ej)	151 500	**53**
Totalt år 1	**2 908 600**	**1018**

Avgifter för hushållsel samt kabel-TV (Tripple-play) erläggs av resp bostadsrättshavare månadskostnad ca kr 600,-

20210712063324

7. Beräkning föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr)/m2
Årsavgifter	2 908 600	1018
		0
	0	0
Summa	2 908 600	1018

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt rak amorteringsplan på i genomsnitt 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

8. Redovisning av lägenheterna

20210712063325

Hus nr	Lägenhets nummer	Antal rum	Yta (ca)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Månads-avgift (kr)	kr/m²
A	1010	3	64	2,6338%	1 856 000	76 608	6 384	1197
	1020	2	47	1,9342%	1 363 000	56 259	4 688	1197
	1030	2	47	1,9342%	1 363 000	56 259	4 688	1197
	1040	3	64	2,6338%	1 856 000	76 608	6 384	1197
	1110	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	1120	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	1130	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	1140	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	1210	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	1220	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	1230	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	1240	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
B	2010	3	64	2,6338%	1 856 000	76 608	6 384	1197
	2020	2	47	1,9342%	1 363 000	56 259	4 688	1197
	2030	2	47	1,9342%	1 363 000	56 259	4 688	1197
	2040	3	64	2,6338%	1 856 000	76 608	6 384	1197
	2110	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	2120	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	2130	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	2140	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	2210	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
	2220	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	2230	4	73	3,0042%	2 117 000	87 381	7 282	1197
	2240	4	76	3,1277%	2 204 000	90 972	7 581	1197
C	61	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	62	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	63	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	64	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	65	1	22	0,9054%	638 000	26 334	2 195	1197
	66	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	67	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	68	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	69	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	71	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	72	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	73	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	74	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	75	1	22	0,9054%	638 000	26 334	2 195	1197
	76	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	77	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	78	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	79	1	18	0,7408%	522 000	21 546	1 796	1197
	80	**3**	**126**	**2,6909%**	**630 000**	**78 269**	**6 522**	**621**
	81		**764**	**16,3183%**	**3 056 000**	**474 635**	**39 553**	**621**
Summa		2858		100,00%	60 758 000	2 908 600		

9. Ekonomisk Prognos

Brf Panorama Sydkoster,
Strömstad
org nr 769640-0006

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd höjn årsavg	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Bedömd inflation DoUh	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Intäkter											
Årsavgifter kr/m2	1018	1038	1059	1080	1102	1124	1146	1169	1192	1216	1241
Årsavgifter	2 908 600	2 966 772	3 026 107	3 086 630	3 148 362	3 211 329	3 275 556	3 341 067	3 407 888	3 476 046	3 545 567
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2 908 600	2 966 772	3 026 107	3 086 630	3 148 362	3 211 329	3 275 556	3 341 067	3 407 888	3 476 046	3 545 567
Drift/underhållskostnader											
Drift/uh	1 677 100	1 710 642	1 744 855	1 779 752	1 815 347	1 851 654	1 888 687	1 926 461	1 964 990	2 004 290	2 044 376
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	151 500	154 530	157 621	160 773	163 988	167 268	170 614	174 026	177 506	181 057	184 678
Summa	1 828 600	1 865 172	1 902 475	1 940 525	1 979 335	2 018 922	2 059 301	2 100 487	2 142 496	2 185 346	2 229 053
Kapitalkostnader											
Låneräntor	780 000	771 000	762 000	753 000	744 000	735 000	726 000	717 000	708 000	699 000	690 000
Amorteringar	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Summa	1 080 000	1 071 000	1 062 000	1 053 000	1 044 000	1 035 000	1 026 000	1 017 000	1 008 000	999 000	990 000
Driftsresultat	0	30 600	61 632	93 105	125 027	157 407	190 255	223 581	257 392	291 700	326 514
Ingående fond	100 000										
Ackumulerat förvaltningsnetto		130 600	192 232	285 337	410 363	567 771	758 026	981 607	1 238 999	1 530 699	1 857 213
Ackumulerad yttre fond		151 500	306 030	463 651	624 424	788 412	955 680	1 126 294	1 300 320	1 477 826	1 658 883
Likviditet	100 000	282 100	498 262	748 987	1 034 787	1 356 183	1 713 706	2 107 901	2 539 319	3 008 525	3 516 095
Avgiftshöjning											
					2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%		
					2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	

Lån 1	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Räntekostnad	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000

Lån 2	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Räntekostnad	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000

Lån	10 000 000	9 700 000	9 400 000	9 100 000	8 800 000	8 500 000	8 200 000	7 900 000	7 600 000	7 300 000	7 000 000
Amortering	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad	300 000	291 000	282 000	273 000	264 000	255 000	246 000	237 000	228 000	219 000	210 000
							3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	

Inflyttningsår

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Byggnadsvärde	60 100 000	59 599 167	59 102 507	58 609 986	58 121 570	57 637 223	57 156 913	56 680 605	56 208 267	55 739 865	55 275 366
Avskrivning 120 år	500 833	496 660	492 521	488 417	484 346	480 310	476 308	472 338	468 402	464 499	460 628
Amortering	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Avsättning till underhåll	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500	151 500
Driftsresultat	0	30 600	61 632	93 105	125 027	157 407	190 255	223 581	257 392	291 700	326 514
Resultat efter avskrivninga	**-49 333**	**-14 560**	**20 611**	**56 188**	**92 180**	**128 597**	**165 448**	**202 742**	**240 490**	**278 701**	**317 386**
Akk resultat efter avskrivn	-49 333	-63 893	-43 282	12 906	105 086	233 684	399 131	601 873	842 363	1 121 064	1 438 450

20210712063327

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntenivån ökar resp minskar med 1%.
Driftskostnader, hyresintäkter och övriga intäkter har räknats upp med i prognosen antagen inflation.

Känslighetsanalys Räntekostnader	1	2	3	4	5	6	11
Antagen räntenivå	1018	1038	1059	1080	1102	1124	1241
Antagen räntenivå +1 %	1 112	1 142	1 162	1 182	1 202	1 223	1 335
Antagen räntenivå -1%	902	934	956	978	1 001	1 024	1 146

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter.
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid olika inflationsnivåer.

Inflationsprognos (kr/m2) Inflation	1	2	3	4	5	6	11
Inflation +1%	1018	1032	1046	1060	1075	1090	1167
Inflation+2%	1018	1038	1059	1080	1102	1124	1241
Inflation +3%	1018	1044	1072	1100	1129	1159	1321

Brf Panorama Sydkoster,
Strömstad
org nr 769640-0006

Känslighet ränteförändring

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift/m²	1018	1038	1059	1080	1102	1124	1146	1169	1192	1216	1241
Årsavgift	2 908 600	2 966 772	3 026 107	3 086 630	3 148 362	3 211 329	3 275 556	3 341 067	3 407 888	3 476 046	3 545 567
Lån kr	30 000 000	29 700 000	29 400 000	29 100 000	28 800 000	28 500 000	28 200 000	27 900 000	27 600 000	27 300 000	27 000 000
Räntesats	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Räntesats +1%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntesats -1%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Räntekostnad	780 000	742 500	735 000	727 500	720 000	712 500	705 000	697 500	690 000	682 500	675 000
Diito +1%	1 050 000	1 039 500	1 029 000	1 018 500	1 008 000	997 500	987 000	976 500	966 000	955 500	945 000
Diito -1%	450 000	445 500	441 000	436 500	432 000	427 500	423 000	418 500	414 000	409 500	405 000
Årsavgift+1%	1 112	1 142	1 162	1 182	1 202	1 223	1 245	1 267	1 289	1 312	1 335
Årsavgift-1%	902	934	956	978	1 001	1 024	1 047	1 071	1 096	1 121	1 146
Känslighet inflation											
1%	1018	1 032	1 046	1 060	1 075	1 090	1 105	1 120	1 136	1 151	1 167
2%	1018	1 038	1 059	1 080	1 102	1 124	1 146	1 169	1 192	1 216	1 241
3%	1018	1 044	1 072	1 100	1 129	1 159	1 190	1 221	1 253	1 286	1 321
[illegible]on 2%											
Drift/uh	1 677 100	1 710 642	1 744 855	1 779 752	1 815 347	1 851 654	1 888 687	1 926 461	1 964 990	2 004 290	2 044 376
Fastighetsavgift											
Yttre fond	151 500	154 530	157 621	160 773	163 988	167 268	170 614	174 026	177 506	181 057	184 678
Summa	1 828 600	1 865 172	1 902 475	1 940 525	1 979 335	2 018 922	2 059 301	2 100 487	2 142 496	2 185 346	2 229 053
Inflation 1%											
[illegible]uh	1 677 100	1 693 871	1 710 810	1 727 918	1 745 197	1 762 649	1 780 275	1 798 078	1 816 059	1 834 220	1 852 562
Fastigh avg											
Yttre fond	151 500	153 015	154 545	156 091	157 652	159 228	160 820	162 429	164 053	165 693	167 350
Summa	1 828 600	1 846 886	1 865 355	1 884 008	1 902 848	1 921 877	1 941 096	1 960 507	1 980 112	1 999 913	2 019 912
Inflation 3%											
Drift/uh	1 677 100	1 727 413	1 779 235	1 832 612	1 887 591	1 944 219	2 002 545	2 062 621	2 124 500	2 188 235	2 253 882
Fastigh avg											
Yttre fond	151 500	156 045	160 726	165 548	170 515	175 630	180 899	186 326	191 916	197 673	203 603
Summa	1 828 600	1 883 458	1 939 962	1 998 161	2 058 105	2 119 849	2 183 444	2 248 947	2 316 416	2 385 908	2 457 485

20210712063329

Särskilda förutsättningar

1. Bostadsrätthavaren skal erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelse, en årsavgigt i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skal finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar en årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrätthavarna enligt fördelningsgrund som anges i andelstal pungt 8 i ekonomisk plan

3. Bostadrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Strömstad: 6 juli 2021

Bengt Arild Unnerud Arnfinn Kirkenes Harald Östby

WÅHLIN

INTYG AV EKONOMISK PLAN

20210712063334

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Panorama Sydkoster**, org.nr. 769640-0006, 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 som lägenhet.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då det varken skett ombyggnad eller renovering och omfattande bildmaterial finns.

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 den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 8 juli 2021

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

20210712206335

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-05-26
Stadgar	Brf	2021-05-25, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-05-25
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-06-22
Aktieöverlåtelseavtal	Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB / Brf	2021-06-01
Köpeavtal och köpebrev	Koster Panorama AS / Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub	2021-07-06
Stiftelsehandlingar transportbolag	Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub	2021-03-24
Transportköpeavtal	Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub / Brf	2021-07-06
Intyg ej hyresgäster	Brf	2021-07-07
Plankarta	Strömstad kommun	2002-04-12
Ritningar	Bright Arkitekter, Brf	2006-02-13, odaterade
Foton	Brf	2021-06-29
Prospekt	Mäklarhuset	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2021-03-15
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2021-05-18
Garantiutfästelse osålda lgh	Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB	2021-05-26

20210712063332

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Panorama Sydkoster**, org.nr. 769640–0006, 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 som lägenhet.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då det varken skett ombyggnad eller renovering och omfattande bildmaterial finns.

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 den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 8 juli 2021

Anders Lenhoff
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Omfattas av ansvarsförsäkring

20210712063333

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-05-26
Stadgar	Brf	2021-05-25, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-05-25
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-06-22
Aktieöverlåtelseavtal	Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB / Brf	2021-06-01
Köpeavtal och köpebrev	Koster Panorama AS / Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub	2021-07-06
Stiftelsehandlingar transportbolag	Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub	2021-03-24
Transportköpeavtal	Ekenäs Sydkoster Invest & Fastighets AB ub / Brf	2021-07-06
Intyg ej hyresgäster	Brf	2021-07-07
Plankarta	Strömstad kommun	2002-04-12
Ritningar	Bright Arkitekter, Brf	2006-02-13, odaterade
Foton	Brf	2021-06-29
Prospekt	Mäklarhuset	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2021-03-15
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2021-05-18
Garantiutfästelse osålda lgh	Ekenäs Restaurang Fastigheter Holding AB	2021-05-26