



Bostadsrättsföreningen Strand i Båstad

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Strand i Båstad

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av lägenheterna
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande / Styrelsens godkännande

Ekonomisk plan upprättad 2016-02-03

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strand i Båstad och som 2016-01-20 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769631-5477 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket i enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad december 2015. Bostadsrätterna överläts med befintlig inredning.

Föreningen tillåter ej upplåtelse till juridiska personer och medger ej heller medlemskap till juridiska personer.

Inflyttning beräknas ske i februari månad 2016.

Bostadsrättslägenheterna med beteckning Våning 1 och Våning 2 i huvudbyggnaden upplåts för bostadsändamål och övriga bostadsrättslokaler i föreningen upplåts för pensionatsändamål.

Teknisk besiktning är utförd 2015-11-25 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Båstad Hälsan 3
<i>Adress</i>	Havsbadvägen 12 B, 269 36 Båstad
<i>Tomtareal</i>	1 201 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	3 403 000:- (byggnadsvärde 1 565 000:- markvärde 1 838 000:-)
<i>Byggår</i>	Huvudbyggnaden ca: år 1903 och Gårdsstugan år 1950.
<i>Antal bostadsrätter</i>	10 (8st bostadsrättslokaler och 2st bostadsrättslägenheter)
<i>Total kvm yta</i>	447kvm varav bostadsrätter utgör 401,2kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	2
<i>Antal plan</i>	3
<i>Uppvärmning</i>	Värmepump luft-vatten 2012
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>TV anslutning</i>	Grundutbud – Digitala marknätet
<i>Bredband</i>	Fiber kopplas in 2016
<i>Hiss</i>	Nej
<i>Biluppställningsplatser</i>	Ja

Gemensamhetsanläggningar

I huvudbyggnaden finns tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare samt diskmaskin

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme/Konstruktion:

Grundläggning: Källare i form av souterräng, sula på mark, murade väggar.

Fasad: Trä / murad tegel och puts

Yttertak: Huvudbyggnaden - Lertegel samt bandtäckt plåt över verandor. Gårdsstugan - Enkupigt taktegel

Fönster: Isolerglas

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Klinkers/väv i badrum och trägolv/laminat i övriga utrymmen.

Bostadsrätternas utrustning

Möblerade

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	11 600 000	
Lagfartskostnad	174 000	Not.1
Expeditionsavgift	1 800	
Pantbrev	114 790	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	235 610	
Summa	12 256 200	

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde. 11 600 000

Not.2 Pantbrev finns inom ramen 760 500

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	6 500 000	Pant	1,75%	113 750	97 500
Totalt	6 500 000			113 750	97 500

Summa lån 6 500 000

Insatser 5 756 200

Summa finansiering 12 256 200**Amorteringsplan**

År 1-3 97 500 kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 300 380

Övriga intäkter

Intäkter från bostadsrättshavarna 32 400 Not 1

Summa intäkter 332 780

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 113 750

Avskrivningar 97 500

Driftskostnad

Fastighetsskötsel 0 Not 2

Ekonomisk förvaltning, administration 8 000

Vatten, avlopp 11 500

EL & värme 32 400

Sopor 3 500

Sotning 700

Underhållskostnad

Löpande underhåll 13 000

Periodiskt underhåll 25 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 8 387

Försäkringar 13 862

TV/Internet 5 000

Driftsreserv 181

Summa kostnader 332 780

Resultat 0

Not 1: Bostadsrättslokalerna debiteras ett schablonbelopp a' 250kr/mån och bostadsrättslägenheterna debiteras 350kr/mån för el och värme.

Not 2: 2st personer/bostadsrätt arbetar med fastighetsskötsel/ underhåll 1st helg per år. Har man ej möjlighet att medverka på arbetshelgen kan man välja att bli debiterad 2500kr/år till föreningen istället.

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet. Kassaöverkottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade yta/totalyta inom respektive grupp med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrättslägenheter	2		
Antal bostadsrättslokaler	8		
Yta bostadsrättslägenheter/lokaler	401,2 kvm	Total yta	447,0 kvm
Total insats	5 756 200		
Totalt årsavgifter	300 380		

Grupp 1

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Huvudbyggnad	Bostadsrättslokal BV.7	21,1	25,2%	23 695	1 975	337 600	D/WC	Tillg. till Uteplats
Huvudbyggnad	Bostadsrättslokal BV.8	23,9	28,6%	26 840	2 237	382 400	D/WC	Tillg. till Uteplats
Huvudbyggnad	Bostadsrättslokal BV.9	22,3	26,7%	25 043	2 087	356 800	D/WC	Tillg. till Uteplats
Gårdsstugan	Bostadsrättslokal 11	16,3	19,5%	18 305	1 525	260 800	D/WC	Uteplats
Totalt		83,6	1	93 883	7 824	1 337 600		

Grupp 2

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Huvudbyggnad	Bostadsrättslokal BV.6	42,8	55,5%	34 368	2 864	684 800	D/WC	Tillg. till Uteplats
Gårdsstugan	Bostadsrättslokal 12	34,3	44,5%	27 543	2 295	548 800	D/WC	2st rum, Uteplats
Totalt		77,1	1	61 911	5 159	1 233 600		

Grupp 3

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Gårdsstugan	Bostadsrättslokal 10	19,5	100,0%	25 799	2 150	312 000	D/WC	Uteplats, Loft 25,8kvm
Totalt		19,5	1	25 799	2 150	312 000		

Grupp 4

Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Huvudbyggnad	Bostadsrättslägenhet Våning 1	108	48,9%	58 050	4 838	1 404 000	wc	Glasveranda, Balkong, 2st carport
Huvudbyggnad	Bostadsrättslägenhet Våning 2	95	43,0%	51 063	4 255	1 235 000	D/WC,Wc	3st Balkonger, Glasveranda
Huvudbyggnad	Bostadsrättslokal BV.5	18	8,1%	9 675	788	234 000		
Totalt		221,0	1	118 788	9 899	2 873 000		

Till ovanstående månadsavgifter tillkommer att bostadsrättslokalerna debiteras ett schablonbelopp a' 250kr/mån och bostadsrättslägenheterna debiteras 350kr/mån för el och värme.

F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostadsrätter	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Intäkter från bostadsrättshavarna	32 400	33 048	33 709	34 383	35 071	35 772	39 495
Summa intäkter	332 780	339 436	346 224	353 149	360 212	367 416	405 657
Kostnader							
Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomisk förvaltning	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Vatten, avlopp	11 500	11 730	11 965	12 204	12 448	12 697	14 018
El & värme	32 400	33 048	33 709	34 383	35 071	35 772	39 495
Sopor	3 500	3 570	3 641	3 714	3 789	3 864	4 266
Sotning	700	714	728	743	758	773	853
Löpande underhåll	13 000	13 260	13 525	13 796	14 072	14 353	15 847
Periodiskt underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Fastighetskatt	8 387	8 555	8 726	8 900	9 078	9 260	10 224
Försäkringar	13 862	14 139	14 422	14 710	15 005	15 305	16 898
Tv/Internet	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Övrigt	181	185	188	192	196	200	221
Summa kostnader.	121 530	123 961	126 440	128 969	131 548	134 179	148 144
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>211 250</i>	<i>215 475</i>	<i>219 785</i>	<i>224 180</i>	<i>228 664</i>	<i>233 237</i>	<i>257 513</i>
Avskrivningar	97 500	97 500	97 500	97 500	97 500	97 500	97 500
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>113 750</i>	<i>117 975</i>	<i>122 285</i>	<i>126 680</i>	<i>131 164</i>	<i>135 737</i>	<i>160 013</i>
Räntekostnad	113 750	112 044	110 338	108 631	106 925	105 219	96 688
Resultat	0	5 931	11 947	18 049	24 239	30 518	63 325

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Antagen räntenivå +1%	365 380	362 699	360 018	357 336	354 655	351 974	338 568
Årsavgiften höjs med	21,6%	20,7%	19,9%	19,0%	18,1%	17,2%	12,7%
Vid antagen räntenivå	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Antagen räntenivå +2%	430 380	432 731	435 203	437 797	440 516	443 363	474 224
Årsavgiften höjs med	43,3%	42,1%	40,8%	39,6%	38,4%	37,2%	31,1%
Vid antagen räntenivå	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Antagen räntenivå +3%	495 380	496 756	498 253	499 872	501 616	503 488	533 374
Årsavgiften höjs med	64,9%	63,4%	61,8%	60,3%	58,8%	57,2%	49,5%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Kostnader ökar med 5%	303 185	306 130	309 223	312 470	315 879	319 459	340 230
Årsavgiften höjs med	0,9%	1,9%	2,9%	4,0%	5,2%	6,4%	7,6%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	300 380	306 388	312 515	318 766	325 141	331 644	366 162
Kostnader ökar med 10%	305 990	309 076	312 315	315 717	319 289	323 039	344 799
Årsavgiften höjs med	1,9%	2,9%	4,0%	5,1%	6,3%	7,5%	14,8%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	14 541 kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	272 kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	27 419 kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	121 530 kr

Fastighetens totala kvm yta	447 kvm
Yta kvm bostadsrätter	401,2 kvm
Total insats	5 756 200 kr
Totalt årsavgift	300 380 kr

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

1. Förvärv av fastigheten Båstad Hälsan 3

Brf Strand i Båstad org.nr 769631-5477 förvärvar fastigheten via transportköp. Köpet genomförs mot att det ställs ut en revers och således betalas inget kontant.

Köpeskilling fastighet	11 600 000kr
Insatser	5 756 200kr
Föreningen beviljas lån av banken på	6 500 000kr

2. Betalning av föreningens fastighetsförvärv

Insatserna och lånet används för att reglera reversen samt för att betala övriga kostnader i samband med fastighetsförvärvet såsom inteckningar och lagfartskostnader m.m

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Vara 2016-02-03



Daniel Olsson

Joakim Björndahl

Annica Gustafsson

VÄRDERINGSBYRÅN

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strand i Båstad, org. nr 769631-5477

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Statusbesiktning
- Transportköp
- Protokoll
- Garanti för osålda lägenheter
- Låneoffert
- Försäkringar
- Detaljplan
- Revers

Kalmar den 3 februari 2016



Peter Strand, av Boverket förordnad intyggivare

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Strand i Båstad, org.nr. 769631-5477, daterad 2016-02-03 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas åtta bostadsrättslokaler och två bostadsrättslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

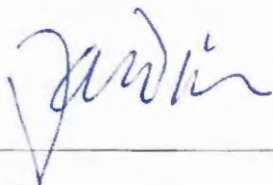
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med kostnadsanalys, utkast transportköp och fastighetsrevers, lånelöfte, försäkringsoffert, fastighetsutdrag, plankarta, protokoll fört vid föreningsstämma och styrelsemöte, återköpsgaranti och allmän beskrivning.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-02-03



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.