

Februari 2019

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NORRVIKENS KUST 2



NORRVIKENS KUST
BOSTADSRÄTTSFÖRENING



Boarp 2:27, Båstad kommun

Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2 har under februari 2019 upprättat denna ekonomiska plan för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheten Båstad, Boarp 2:27.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

- allmänna förutsättningar mm

2. Objektsbeskrivning

- fastighetsbeteckning, områdesbeskrivning, byggnadsbeskrivning, area mm

3. Ekonomisk redovisning

- 3A - fastighetsförvärvet
- 3B - finansiering
- 3C – årliga kapital, drift- och underhållskostnader mm
- 3D – årliga intäkter
- 3E – nyckeltal

4. Lägenhetstabell

- Lägenhetsspecifikation med ytor, andelstal, köpeskilling mm

5. Ekonomisk prognos/finansieringsplan

- Cash-flow, känslighetsanalys mm

6. Särskilda förhållanden

- bostadsrättshavarnas förpliktelser mm

Bilaga: Intyg

1. INLEDNING

Allmänna förutsättningar	Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2, Båstads kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-05, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 22 st bostadslägenheter och anlägga markytor. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.
Bostadsrättslagen	I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Underlag/ sammanfattning	Ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som föreligger. Projektet avser byggnadens utformning, kända preliminära slutliga kostnader för föreningens fastighet, kapitalkostnader från bankkoffert, bedömda driftkostnader samt föreningens årliga intäkter. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Norrvikens Kust 2 AB (559085-2165) av Norrvikens Kust Moder AB (559015-2285) och därefter har fastigheten förvärvats av bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten. Ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens fastighet. Westswedenestate AB och Angels Share AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift. Peab Sverige AB och Ekebybruk Kakel & Inredning AB bygger på totalentreprenad samtliga lägenheter och övriga byggarbeten enligt entreprenadkontrakt och svarar för att byggnaderna och marken blir färdigställda och slutbesiktigade. Upplåtelseavtal kommer att upprättas när den ekonomiska planen är registrerad under mars månad 2019 och en extra föreningsstämma beslutat om den slutliga kostnaden. Tillträden sker med början under vecka 18, 2019. Avskrivningen är rak/linjär och anges med två belopp (5. Ekonomisk prognos). Avskrivningsbeloppet påverkar inte föreningens likviditet.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Fastighetsbeteckning	Båstad, Boarp 2:27.
Adress	Kattviksvägen 287, 289 & 291, 269 91 Båstad.
Fastighetstyp	3 st flerbostadshus.
Läge	Fastigheten har ett underbart läge med havsutsikt utmed Norrvikens kustband mitt emellan centrala Båstad, Kattvik och Båstads golfklubb inom en radie av 3 km. Busskommunikation finns inom gångavstånd. Affärer, skola och service inom 1 km.
Planförhållanden	Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Detaljplanen är laga kraft vunnen 2010-04-29.
Servitut/Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning	Båstad, Boarp ga:6. Väg, el- och miljöstation. Ändamålet är nyttjande av väg samt soprum/miljöstation. Anläggningen delägarförvaltas. Bostadsrättsföreningen andel av driftkostnaderna är en fjärdedel.
Taxeringsvärde	Beräkning av taxeringsvärdet har gjorts enligt Skatteverkets riktlinjer. Efter färdigställande får då fastigheten ett totalt taxeringsvärde om 22.871.000 kr, varav byggnadsvärde 20.200.000 kr och markvärde 2.671.000 kr. Typkoden bedöms bli 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, med värdeår 2019.
Areal	Fastigheten har en areal av 8.114 kvm.
Byggnadsbeskrivning	22 stycken nybyggda bostadsrättslägenheter fördelade på 3 stycken byggnader. Byggnaderna har 3 resp 5 våningar, ingen källare eller vind. Varje bostad innehåller vardagsrum, sovrum, badrum med tvättedel, wc/dusch och kök. Varje bostad i markplan kommer att få 2 st uteplatser och övriga lägenheter 2 st balkonger. Penthouselägenheterna får 2 st balkonger och/eller takterrass.

Byggnad

Grund	Platta på mark
Stomme/väggar	Betong/träregelväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Cederträspån
Yttertak	Papp
Fönster	3 glas isolerglas
Entrédörrar lägenheter	Daloc S33 Säkerhetsdörrar, säkerhetsklass RC3, med stålkarm
Trapphus	Trappor av betong belagda med klinker. En hiss i varje byggnad

Installationer

Uppvärmning	Vattenburen golvvärme med bergvärme
Ventilation	Mekanisk till/frånluft med återvinning
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Tv, telefoni och data	Fiber
Apparatrum	Finns i markplan i varje byggnad
Sopor	Respektive byggnad har soprum
Miljöhus	Byggnad med sopsortering i åtta fraktioner

Lägenheter

Invändig tak/väggbehandling	Målat/målat
Golvbeläggningar	Parkett av vit ektilja
Kök	Rostfria vitvaror med spishäll med inbyggd kolfilterfläkt, ugn, kyl, frys, mikrovågsugn, diskmaskin och skåpinredning
Badrum/dusch/wc	Klinker, kakel. wc, tvättställskommod, spegelskåp, dusch med glasdörrar, elhandduktork. Tvättmaskin/torktumlare i badrum
Klädkammare/garderob	Hylla med klädstång/garderob med inredning
Balkonger	I betong belagda med trätrall, glasträcke
Takterrasser	I betong belagda med trätrall, glasträcke
Uteplatser	Uteplatser belagda med trätrall
Mark	Mark/häckar tillhörande lägenheter enligt översiktskarta

Carports

En carport till varje lägenhet uppförs.

Ritningar

Ritningar tillhandahålls av styrelsen

Markanläggning

Parkeringsplatser kommer att anläggas på fastigheten. En p-pl invid varje carport samt gästparkering. Grönytor, fruktträdgård, gemensam pool med grannfastigheterna.

Area

Enligt SS21054:2009
Bostadsarea enligt ritning 2 137 m²
Total upplåten area 2 137 m²
I upplåtelsen ingår uteplatser/balkonger/takterrass enligt ritning/lägenhetstabell. Carport med förråd finns i separat byggnad. För carport och p-plats upprättas separat hyresavtal.

Försäkring

Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad från dagen för slutbesiktning.

3. EKONOMISK REDOVISNING

3A. FASTIGHETSFÖRVÄRVET

Sammanfattning

Förvärvskostnaden för det färdigställda projektet för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2, 769633-4544 är preliminärt känd och redovisas nedan. Fonden är disponibel för bostadsrättsföreningen. Förvärvskostnaden består av förvärv av fastigheten och färdigställd byggnation inklusive alla övriga kostnader.

Förvärvskostnad	(kr)	(kr/kvm)
Köpeskilling ombyggd fastighet*	148 714 400 kr	
Lagfartskostnad (ingår i köpeskillingen)	0 kr	
Fond, likvida medel för Brf	100 000 kr	
Totalt	148 814 400 kr	69 637 kr

* Varav totalentreprenadkostnaden är 85 000 000 kr

3B. FINANSIERING

Sammanfattning

I nedanstående tabell redovisas de lån som bostadsrättsföreningen kommer att uppta för fastigheten. Vidare redovisas även en antagen långsiktig ränta på 3,0% (antagen långsiktig räntenivå) och en amortering på 22 000 kr som motsvarar 0,1% av lånebeloppet. Snitträntan i erhållen bankoffert är 1,12% och amortering är 110 000 kr. Summan av ränta (245 300 kr) och amortering (110 000 kr) enligt bankofferten är 355 300 kr. Detta är 326 700 kr lägre än antagna belopp i tabellen nedan. Med förutsättningarna i bankofferten blir det således ett likviditetsöverskott på detta belopp när lånen placeras vid tillträdet.

Källa	Belopp	Ränta	Ränta	Amortering	Bindn.tid
Lån	11 000 000 kr	3,00%	330 000 kr	22 000 kr	3 mån
Lån	11 000 000 kr	3,00%	330 000 kr	0 kr	3 år
Summa lån	22 000 000 kr				
Upplåtelseavgifter	52 019 400 kr				
Insatser	74 795 000 kr				
Totalt	148 814 400 kr	3,00%	660 000 kr	22 000 kr	

3C. KAPITAL, DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH AVSKRIVNING**Sammanfattning**

I nedanstående tabell redovisas bedömda drift/underhållskostnader. Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med nyckeltal för likvärdiga brf.

Kapitalkostnader

I nedanstående tabell redovisas kapitalkostnaden enligt punkt 3B.

Driftkostnader

Husen har egen bergvärmeanläggning och värmen samt övrig drift enligt tabellen på sid 8 ingår i månadsavgiften. Husen är anslutna till fibernät. De driftkostnader som inte ingår i månadsavgiften och som bostadsrättshavaren ska svara för är hushållsel, (inkl komfortgolvvärme i våtrum), bredbandstelefon, bredbandsuppkoppling samt digital-TV.

Fastighetsavgift

Det utgår ingen fastighetsavgift de närmaste 15 åren. Sedan utgår en årlig fastighetsavgift med i dagsläget 30.294 kr.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/kvm boarea)
Kapitalkostnader enl ovan	682 000 kr	319 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/kvm boarea)
Driftskostnader*	466 374 kr	218 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr
Yttre fond. 0,5% av taxeringsvärdet**	114 355 kr	54 kr
Övrig avskrivning***	828 000 kr	387 kr
Summa	1 408 729 kr	659 kr
Totalt, exkl övrig avskrivning	1 262 729 kr	591 kr
Totalt, inkl övrig avskrivning	2 090 729 kr	978 kr

* Kostnaden för ekonomisk förvaltning mm, se tabell på nästa sida.

** Avsättningen till yttre fond baseras på byggnadernas kvalitet och speciell hänsyn tas till den underhållsfria fasaden.

*** Avskrivningen (enligt K2) görs enligt linjär (rak) plan med 1% (850 000 kr) av det bokförda byggnadsvärdet. Det belopp som ingår i årsavgiften är 22 000 kr (0,026% av det bokförda byggnadsvärdet och 0,10% av lånebeloppet). Avskrivningen medför ett negativt resultat som redovisas under 5, Ekonomisk prognos men föreningens likviditet påverkas ej.

Det bokförda byggnadsvärdet (skattemässiga värde byggnad) bedöms till 85 000 000 kr. Detta erhålls genom summering av fastighetens förvärvskostnad, bedömda ombyggnadskostnad minus markens värde. Markens skattemässiga värde bedöms till 22 112 159 kr.

DETALJERAD DRIFTBUDGET / SAMMANSTÄLLNING

Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/kvm boarea)
Löpande underhåll	30 000 kr	14 kr
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr	28 kr
Försäkring	20 000 kr	9 kr
Fastighetsskötsel/städning/mark/pool	170 000 kr	80 kr
Renhållning	25 000 kr	12 kr
Vatten/el/vent	50 000 kr	23 kr
Värme	80 000 kr	37 kr
Övrigt	31 374 kr	15 kr
Summa	466 374 kr	218 kr
Yttre fond. 0,5% av taxeringsvärdet	114 355 kr	54 kr
Övrig avskrivning	828 000 kr	387 kr
Totalt, exkl övrig avskrivning	1 262 729 kr	591 kr
Totalt, inkl övrig avskrivning	2 090 729 kr	978 kr

130 24

3D. INTÄKTER**Sammanfattning**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska bostadsrättsföreningens årliga löpande kostnader, amorteringar och avsättningar för underhåll finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I nedanstående tabell redovisas lägenheternas årsavgifter och intäkter från p-pl samt carport. Årsavgifterna är åsatta utifrån lånesituationen, ränteläget samt drift/underhållskostnaderna. Årsavgifterna grundas på att föreningen gör ett nollresultat.

Intäkter	(kr)	(kr/kvm)
Årsavgifter lägenheter	1 130 729 kr	529 kr
P-pl	52 800 kr	-
Carport	79 200 kr	-
Övrig avskrivning***	828 000 kr	387 kr
Totalt, exkl övrig avskrivning	1 262 729 kr	591 kr
Totalt, inkl övrig avskrivning	2 090 729 kr	978 kr

3E. NYCKELTAL

Nyckeltal	(kr/kvm)	
Anskaffningskostnad	55 710 kr	(kr/kvm bruttoarea)
Belåning	10 295 kr	(kr/kvm boarea)
Insats	35 000 kr	(kr/kvm boarea)
Upplåtelseavgift	24 342 kr	(kr/kvm boarea)
Driftskostnader	218 kr	(kr/kvm boarea)
Årsavgift	529 kr	(kr/kvm boarea)
Separat debiterade förbrukningsavgifter	0 kr	(kr/kvm boarea)
Hyresintäkter	62 kr	(kr/kvm boarea)
Kassaflöde	591 kr	(kr/kvm boarea)



5. EKONOMISK PROGNOSE/FINANSIERINGSPLAN

Cash-flow

I nedanstående tabell presenteras en sammanfattning av föreningens ekonomi. Det redovisas med en 6-årskalkyl samt resultatet år 11 och år 16.

Cash-flow-analysen visar känsligheten och likviditetsflödet för bostadsrättsföreningen.

Cash-Flow (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 130 729 kr	1 153 344 kr	1 176 410 kr	1 199 939 kr	1 223 937 kr	1 248 416 kr	1 378 352 kr	1 521 812 kr
P-pl/carport	132 000 kr	134 640 kr	137 333 kr	140 079 kr	142 881 kr	145 739 kr	160 907 kr	177 655 kr
Summa	1 262 729 kr	1 287 984 kr	1 313 743 kr	1 340 018 kr	1 366 818 kr	1 394 155 kr	1 539 260 kr	1 699 467 kr
Drift/underhållskostn.								
Drift/uh	-466 374 kr	-475 701 kr	-485 216 kr	-494 920 kr	-504 818 kr	-514 915 kr	-568 507 kr	-627 678 kr
Fastighetsavgift lgh***	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-40 772 kr
Yttre fond. 0,5% taxv.	-114 355 kr	-116 642 kr	-118 975 kr	-121 354 kr	-123 782 kr	-126 257 kr	-139 398 kr	-153 907 kr
Summa	-580 729 kr	-592 344 kr	-604 190 kr	-616 274 kr	-628 600 kr	-641 172 kr	-707 905 kr	-822 357 kr
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-660 000 kr	-659 340 kr	-658 680 kr	-658 020 kr	-657 360 kr	-656 700 kr	-653 400 kr	-650 100 kr
Amortering (avskrivning)	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr	-22 000 kr
Summa	-682 000 kr	-681 340 kr	-680 680 kr	-680 020 kr	-679 360 kr	-678 700 kr	-675 400 kr	-672 100 kr
Årsresultat	0 kr	14 300 kr	28 873 kr	43 724 kr	58 859 kr	74 283 kr	155 954 kr	205 010 kr
Årsresultat övrig avskrivning*	-828 000 kr	-813 700 kr	-784 827 kr	-741 103 kr	-682 245 kr	-607 961 kr	-452 007 kr	-246 997 kr
Ack. årsres. inkl övr avskrivn.	-828 000 kr	-1 641 700 kr	-2 426 527 kr	-3 167 631 kr	-3 849 875 kr	-4 457 837 kr	-4 909 844 kr	-5 156 841 kr
Avsättning yttre fond**	114 355 kr	116 642 kr	118 975 kr	121 354 kr	123 782 kr	126 257 kr	139 398 kr	153 907 kr
Kassa/bank	100 000 kr	228 655 kr	374 170 kr	536 869 kr	717 082 kr	915 147 kr	1 197 358 kr	1 541 766 kr
Likviditet årlig	214 355 kr	345 297 kr	493 145 kr	658 223 kr	840 863 kr	1 041 404 kr	1 336 756 kr	1 695 673 kr

* Avskrivningen görs enligt linjär (rak) plan med 1% (850 000 kr) av det bokförda byggnadsvärdet. Det belopp som ingår i årsavgiften är 22 000 kr (0,026% av det bokförda byggnadsvärdet och 0,10% av lånebeloppet). Avskrivningen medför ett negativt resultat men föreningens likviditet påverkas ej.

** En kontant avsättning av medel för underhåll mm att användas efter styrelsen/föreningens beslut. Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

*** Fastighetsavgift baserad på 2019 års avgift uppräknad med bedömd inflation till år 16.

Handwritten signature/initials

Känslighetsanalys

Med utgångspunkt på angiven avgiftsnivå redovisas hur mycket avgiften måste höjas per kvm BOA om:

1. 3-månadersräntan stiger med 1% från dagens räntenivå.
2. Vatten/el och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.
3. Om intäkterna för carport minskar med 10%.
4. Föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsedda kostnader. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/kvm)	ökning
Dagens avgiftsnivå	529	0,00%
3 mån räntor + 1%	51	9,73%
Vatten/el och värme +25%	15	2,87%
Intäkter, carport - 10%	4	0,70%
Ökad belåning 10% av taxvärde	32	6,07%

Nedan redovisas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar indirekt drift- och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren, år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/kvm)	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	218	225	232	238	246	253	293	340
Övriga kostnader	373	374	375	377	378	380	388	398
Hyresintäkter	62	64	66	67	70	72	83	96
Avgift	529	535	541	548	554	561	598	642

Nedan redovisas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta med 1 procent på hela lånebeloppet.

Prognos (kr/kvm)	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökad ränta på totala lånet	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Ränta	412	411	411	411	410	410	408	406
Avgift	632	632	632	632	632	632	631	631

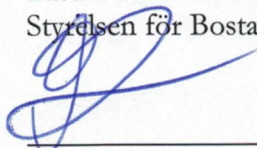
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarnas förpliktelser mm

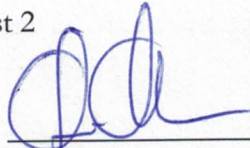
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingår inte hushållsel och bredband.
2. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget utöver antagen räntemarginal under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för el (bedöms ligga kring ett snitt på ca 40 kr/kvm och år). Abonnemangsavgiften för bredbandstelefon, bredbandsuppkoppling samt kabel-TV ingår inte i månadsavgiften. Det går att teckna eget abonnemang med dessa tjänster.
7. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Båstad 2019-02-25

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2



Mats Hansson



Örjan Olsson



Patrik Rittfeldt