

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Båstads Stationsterrass Organisationsnummer 769629-1983

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

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

Ekonomisk plan upprättad 2014-12-04

Registrerades av Bolagsverket 2014-12-13

A. ALLMÄNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Båstads Stationsterrass och som 2014-12-02 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769629-1983 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter (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 oktober 2014. Bostadsrätterna överlåtes med befintlig inredning. Inflyttning beräknas ske i december månad 2014

Bostadsrätterna skall uteslutande nyttjas till hotellanvändning.

Förvärv av fastighet

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under december 2014 genom förvärv av Idmal Fastighets AB org.nr. 556986-2690 som är helägt dotterbolag till aktiebolaget Holding i Go&B AB org.nr. 556986-8648. Tillvägagångssättet beskrivs under punkten K. Särskilda förhållande.

Teknisk besiktning

Teknisk besiktning är utförd 2014-10-07 av Ett Par Grader Projektkoncept AB enl. bil. 1

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Båstad ldet 3,5,8 och Båstad Malen 1:111, 1:112
<i>Adress</i>	Stationsterrassen 7 o 9, Dahlhemsvägen 3 269 36 BÅSTAD
<i>Tomtareal</i>	2647 kvm fördelat ldet 3: 929 kvm, ldet 5: 617 kvm, ldet 8: 780 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	Malen 1:111: 91 kvm; Malen 1:112: 230 kvm ldet 3:587 (byggnad 347.000:- mark 240.000) ldet 5:1195 (byggnad 821.000:- mark 377.000:-) ldet 8:597 (byggnad 367.000:- mark 230.000:- Fastigheterna Malen 1:111 och 1:112 är samtaxerade med ovan 1929, 1967, 1961
<i>Byggar</i>	25
<i>Antal bostadsrätter</i>	353
<i>Yta bostadsrätter</i>	Kvm, BRA
<i>Byggnadernas antal</i>	3
<i>Antal plan</i>	3
<i>Uppvärmning</i>	Dalbo-naturgaspanna, Corona-värmepump och olja, Solgården-naturgaspanna
<i>Ventilation</i>	Dalbo- frånluftfläkt på vind och paxfläktar i D/wc, Corona-pax fläktar i D/wc, Solgården-paxfläktar i D/wc
<i>TV anslutning</i>	Digitalt
<i>Hiss</i>	Nej
<i>Parkeringar</i>	
<i>Biluppställningsplatser</i>	Finns

Gemensamhetsanläggningar

I byggnaden Villa Dalbos källarplan finns 2 st gästrum med tillgång till gemensam dusch och toalett. Rummen är på 15,5 kvm resp. 15,2 kvm. I källarplan på byggnad Villa Corona finns stora förråds och hobbyrum samt tvättstuga.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Se bil 1 Teknisk besiktning

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Se bil 1 Teknisk besiktning

Lägenheternas utrustning:

Möblerade

C. KOSTNADER OCH FINANSIERINGSPLAN

Köpeskilling för fastigheten	13 474 570
Lagfartskostnad	44 490
Expeditionsavgift	900
Pantbrev	0
Föreningsbildning	130 000
Underhålls- och renoveringsfond	50 000
Summa	13 699 960

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / År	Amortering	Löptid
1	5 500 000	Pant	2,50%	137 500	55 000	5år

Totalt **5 500 000** **137 500** **55 000**

Summa lån 5 500 000
 Insatser 8 199 960
 Summa finansiering 13 699 960

Amorteringsplan

År 1 - 3 55 000 per år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter 403 367

Intäkter från Bostadsrättshavarna 75 000 Not 1

Övrigt 0

Summa intäkter 478 367

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 137 500

Avskrivning 55 000

Drift och underhållskostnader

Fastighetsskötsel 15 000

Ekonomisk förvaltning 51 250

Vatten, avlopp 20 462

Sopor 6 700

Uppvärmning och el 68 268

Löpande underhåll 20 000

Periodiskt underhåll 40 000 Not 2

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 30 250

Försäkringar 18 349

TV-avgift 5 000

Driftsreserv 10 587

Summa kostnader 478 367

Resultat 0

Not 1 BRF innehavaren betalar ett schablonbelopp på 250,-/mån för el.

Not 2 Säljaren förbinder sig genom avtal att stå för föreningens kostnader avseende det som enl. teknisk besiktning behöver åtgärdas år 1 - 3

Total yta	553	Drift/övrigt-/underh./kvm	401
Kapitalkostnad	192 500	Ränta/avskrivningar/kvm	348
Insatser	8 199 960		

Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd.

Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån. Är amorteringen högre än avskrivningarna blir det redovisade resultatet positivt.

E. REDOVISNING AV BOSTADSRÄTTER

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

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelser på mindre än 5% av lägenheterna/lokalers area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift

Antal bostadsrätter	25
Antal kvm BRÅ	553 kvm
Total insats	8 199 960 kr

Bostadsrätter Grupp 1

Hus	Beteckning	Kvm BRÅ	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	
Corona	701	19,7	5,09%	325 050	15 366	1 281	WC/D/uteplats
Corona	702	20,6	5,32%	339 900	16 068	1 339	WC/D/uteplats
Corona	703	20,2	5,22%	333 300	15 756	1 313	WC/D/uteplats
Corona	704	20,1	5,19%	331 650	15 678	1 307	WC/D/uteplats
Corona	705	20,4	5,27%	336 600	15 912	1 326	WC/D/uteplats
Corona	706	20,3	5,24%	334 950	15 834	1 320	WC/D/uteplats
Corona	707	19,7	5,09%	325 050	15 366	1 281	WC/D/balkong
Corona	708	20,5	5,30%	338 250	16 990	1 333	WC/D/balkong
Corona	709	20,3	5,24%	334 950	15 834	1 320	WC/D/balkong
Villa Dalbo	541	15,5	4,00%	255 750	12 090	1 008	WC/O/tillg.till uteplats
Villa Dalbo	542	15,2	3,93%	250 800	11 856	988	WC/D/tillg.till uteplats
Villa Dalbo	544	24,4	6,30%	402 600	19 032	1 586	WC/D/balkong
Villa Dalbo	545	22,6	5,84%	372 900	17 628	1 469	WC/D/balkong
Villa Dalbo	546	18,6	4,80%	306 900	14 508	1 209	WC/D/balkong
Villa Dalbo	547	18,5	4,78%	305 250	14 430	1 203	WC/D/balkong
Villa Dalbo	548	22,1	5,71%	364 650	17 238	1 437	WC/D/balkong 2st
Solgården	653	11,8	3,05%	194 700	9 204	767	WC/D/uteplats
Solgården	656 + 657	27,0	6,97%	445 500	21 060	1 755	WC/D/tillg.till uteplats
Solgården	658	12,3	3,18%	202 950	9 594	800	WC/D/tillg.till uteplats
Solgården	659	17,3	4,47%	285 450	13 494	1 125	WC/D/tillg.till uteplats
Totalt		387,1	1	6 987 150	301 938	25 162	

Grupp 2

Hus	Beteckning	Kvm BRÅ	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	
Corona	710	62,0	70,62%	539 400	35 960	2 997	WC/D/balkong
Villa Dalbo	553	25,8	29,38%	224 460	14 964	1 247	Tillgång till WC/D/ uteplats
Totalt		87,8	1	763 860	50 924	4 244	

Grupp 3

Hus	Beteckning	Kvm BRÅ	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	
Solgården	651+652	23,6	30,37%	318 600	15 340	1 278	WC/D/uteplats
Solgården	655	21,8	28,06%	294 300	14 170	1 181	WC/D/uteplats
Solgården	654	32,3	41,57%	496 050	20 995	1 750	WC/D/uteplats
Totalt		77,7	1	1 048 950	50 505	4 209	

Utöver månadsavgifterna tillkommer ett schablonbelopp å 250,-/mån för el och internet som betalas till föreningen.

Totalt alla grupper

Antal kvm	552,6
Insatser	8 199 960
Årsavgifter	403 367
Månadsavgifter	33 814

F. EKONOMISK PROGNOIS

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7
Intäkter							
Årsavgift bostadsrätter	408 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Intäkter från Bostadsrättsinnehavarna	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	478 367	487 934	497 693	507 647	517 800	528 156	583 127
Kostnader							
Fastighetskötsel	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 265
Ekonomisk förvaltning	51 250	52 275	53 321	54 387	55 475	56 584	62 473
Vatten, avlopp	20 462	20 871	21 289	21 714	22 149	22 592	24 948
Sopor	6 700	6 834	6 971	7 110	7 252	7 397	8 167
Uppvärmning och el	68 269	69 634	71 027	72 448	73 897	75 374	83 220
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 580
Periodiskt underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Fastighetsskatt	30 250	30 855	31 472	32 102	32 744	33 398	36 875
Försäkringar	18 349	18 716	19 090	19 472	19 862	20 259	22 367
TV-avgift	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Driftsreserv	10 587	10 799	11 015	11 235	11 460	11 689	12 905
Summa kostnader	285 867	291 524	297 416	303 350	309 432	315 620	348 470
Resultat före avskrivning	192 500	196 350	200 277	204 283	208 368	212 536	234 656
Avskrivningar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Resultat före finansnetto	137 500	141 350	145 277	149 283	153 368	157 536	179 656
Räntekostnad	137 500	136 125	134 750	133 375	132 000	130 625	123 750
Resultat	0	5 225	10 527	15 908	21 368	26 911	55 906

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	403 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Antagen räntenivå +1%	438 367	456 442	454 517	452 592	450 667	448 742	439 117
Årsavgiften höjs med	13,6%	13,2%	12,7%	12,2%	11,7%	11,2%	8,9%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	403 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Antagen räntenivå +2%	513 367	518 959	524 713	530 531	536 717	542 975	586 852
Årsavgiften höjs med	27,3%	26,7%	26,0%	25,4%	24,8%	24,2%	21,1%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	403 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Antagen räntenivå +3%	568 367	573 409	578 613	583 981	589 517	595 225	638 552
Årsavgiften höjs med	40,9%	40,2%	39,4%	38,7%	37,9%	37,2%	33,4%
<hr/>							
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	403 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Kostnader ökar med 5%	411 451	419 939	428 052	438 210	448 036	458 354	518 215
Årsavgiften höjs med	2,0%	4,1%	6,3%	8,6%	11,1%	13,6%	16,3%
<hr/>							
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	403 367	411 434	419 663	428 056	436 617	445 350	491 702
Kostnader ökar med 10%	419 535	428 428	437 765	447 569	457 863	468 672	531 383
Årsavgiften höjs med	4,0%	6,2%	8,5%	11,0%	13,5%	16,2%	31,7%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. NYCKELTAL

Köperas på fastighetens totala yta.

Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm

24 792 kr

Beläning i föreningen per kvm lägenhetsyta under första verksamhetsåret

9 953 kr

Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret

401 kr

I. ÖVERLÅTELSEBESIKTNING / UNDERHÅLLSPLAN

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond

1. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att innehå fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

K. SÄRSKILDA FÖRMÅLLÄNDEN

Underhåll

Säljaren förbinder sig genom avtal att stå för föreningens kostnader avseende det som enl. teknisk besiktning behöver åtgärdas år 1 - 3

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten; (beloppen är avrundade)

1. Förvärv av aktierna

Brf Båstad Stationsterrass org.nr. 769629-1983 förvärvat aktierna i Idmal Fastighets AB org.nr. 556986-2690 av Holding i Go&B AB org.nr. 556986-8648 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	13 474 870
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-2 815 000
Värde på aktier	10 709 870

2. Försäljning av fastigheterna

Föreningen beviljas lån av banken på 5 500 000
Idmal Fastighets AB org.nr. 556986-2690 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Båstads Stationsterrass org.nr. 769629-1983 skriver ner aktierna som 10 659 570 till 50.000,-
Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av Idmal Fastighets AB, org.nr. 556986-2690

Bolaget har nedskrivits till 50 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

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.

Båstad

2014-12-04

Nina Axelsson

Jens Davidsson

Annica Johansson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Båstads Stations terrass, org. nr 769629-1983

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.

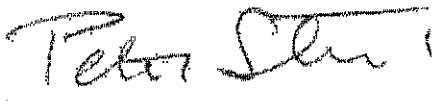
Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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
- Teknisk besiktning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Låneoffert
- Försäkringsoffert
- Köpekontakt
- Köpebrev
- Skuldebrev

Kalmar den 9 december 2014



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 Båstads Stationsterrass, org.nr. 769629-1983, undertecknad 2014-12-04, 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 därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

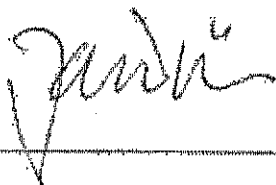
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, styrelse- och stämmoprotokoll, aktieöverlåtelseavtal, låneoffert, teknisk besiktning med kostnadsanalys, försäkringsoffert, fastighetsutdrag samt utkast till köpebrev, köpekontrakt och skuldebrev.

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 2014-12-10



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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