

EKONOMISK PLAN

BRF PAULINS TRÄDGÅRD
769621-8648

mars 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Fastighetsskatt/avgift	6
7.3	Avskrivningar	6
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
10.1	Ekonomisk prognos	8
10.2	Känslighetsanalys	9
11	Lägenhetsredovisning.....	9
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	10

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF PAULINS TRÄDGÅRD

1 ALLMÄNT

Brf Paulins Trädgård med org.nr. 769621-8648 har registrerats hos Bolagsverket 2010-08-05. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten den 15 oktober 2015 via förvärv av ett aktiebolag, vars enda tillgång var fastigheten Strandlyckan 32. Föreningen förvärvade därefter fastigheten från aktiebolaget genom transportköp och lägenheterna uppläts med bostadsrätt. Bolaget har därefter likviderats. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Denna ekonomiska plan ersätter den tidigare ekonomiska planen som är registrerad hos Bolagsverket 2015-09-30. Anledningen till att en ny ekonomisk plan har upprättats är att det har skett väsentliga förändringar i föreningens verksamhet, bl.a. på grund av uppgraderingen av värmesystemet.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Strandlyckan 32
Kommun	Båstad
Församling	Båstad-Östra Karup
Adress/belägenhet	Paulins Väg 15A-D
Tomtareal	5 584 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1973-10-19
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende Avtalsservitut avseende Vatten m.m., Officialservitut avseende Väg.
Gemensamhetsanläggning	Båstad Strandlyckan GA:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägar, grönområden samt brygga. Fastigheten har 8 av totalt 55 1/5 andelar avseende sektion 1 (vägar) och 8 av totalt 51 andelar avseende sektion 2 (grönområden och brygga).
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1929/1972
Byggnadstyp	2 flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	674 m ² .
Bostadslägenheter	10 lägenheter om sammanlagt 674 m ² .
Gemensamma utrymmen	Pool, tvättstuga
Uppvärmningssystem	Bergvärme, anläggning från 2016
Ventilation	Mekanisk frånluft och självdrag
Grundläggning	Delvis källare, delvis platta på mark
Stomme	Trä/Betong
Bjälklag	Betong och trä
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Putsad
Fönster	Träfönster isolerglas
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 2 torktumlare

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 17 april 2015. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 389 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 250 000 kr inkl moms. Utöver de underhållsåtgärder som är upptagna i underhållsplanen kommer föreningen att byta värmesystem till bergvärme samt anlägga en ny parkering, ändring av pool-område, låssystem samt utebelysning m.m.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2015 är 5 308 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Ingående anskaffningsvärde		
byggnader och mark	22 091 645	32 777
Pantbrevskostnad ¹	20 375	
Reparationsfond	2 250 000	
Ingående saldo	83 459	
Anskaffningskostnad	24 445 479	36 269

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 000 000	Rörlig/3 mån	1,50	45 000	15 000	60 000	2,50
Bottenlån 2	1 000 000	Rörlig/3 mån	1,50	15 000	5 000	20 000	2,50
Summa lån år 1	4 000 000	Snittränta:	1,50	60 000	20 000	80 000	2,50
Insatser	20 500 000						
Balanserat resultat	-54 521						
Summa finansiering år 1	24 445 479						

Amorteringen bygger på 200-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 200 år.

¹ Befintliga pantbrev: 3 000 000 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	35 000	52
Värme ²	55 000	82
El	8 000	12
Styrelse/revision	5 000	7
Ekonomisk förvaltning	20 000	30
Poolskötsel	15 000	22
Fast skötsel ³	50 000	74
Försäkring	10 000	15
Samfällighet och renhållning	68 000	101
Löpande underhåll	10 000	15
Summa driftkostnad år 1	276 000	409
Avsättning yttre underhåll	26 960	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på budgetprognoser samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	5 308 000
Kommunal fastighetsavgift (1 268 kr per lgh)	12 680

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	17 413 610
Avskrivning per år	174 136

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

² Energiberäkning visar en förbrukning av köpt energi på ca 33 500 kWh per år.

³ Föreningen ansvarar endast för skötsel av gemensamma ytor. Uteplatser sköts av bostadsrättshavaren.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	354 000	525
Värmeavgift	55 000	82
Ränteintäkter	835	
Totala intäkter år 1	409 835	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	36 269
Belåning år 1	5 935
Insatser	30 415
Driftskostnader år 1	409
Avsättning underhållsfond år 1	40
Årsavgift år 1	525
Värmeavgift år 1	82

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 389 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 250 000 kr i reparationsfonden. Mellanskillnaden ska användas bl.a. till ett nytt värmesystem, anläggande av en ny parkering, ändring av pool-område, låssystem samt utebelysning m.m.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Ränta	60 000	63 680	67 320	70 920	74 480	78 000	95 000
Ränta %	1,50%	1,60%	1,70%	1,80%	1,90%	2,00%	2,50%
Avskrivningar	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136
Driftskostnader	276 000	281 520	287 150	292 893	298 751	304 726	336 442
Planerat underhåll/investeringar ⁴	2 250 000	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	12 680	12 934	13 192	13 456	13 725	14 000	15 457
Summa kostnader	2 772 816	532 270	541 799	551 406	561 093	570 862	621 035
Årsavgift/m ² (bostäder)	525	536	546	557	569	580	640
Årsavgifter bostäder	354 000	361 080	368 302	375 668	383 181	390 845	431 524
Värmeavgift	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Ränteintäkter	835	977	1 102	1 211	1 305	1 383	1 578
Summa intäkter	409 835	418 157	426 625	435 245	444 019	452 952	500 147
Årets Resultat	-2 362 982	-114 113	-115 173	-116 161	-117 073	-117 910	-120 889
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-2 362 982	-114 113	-115 173	-116 161	-117 073	-117 910	-120 889
Återföring avskrivningar	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136	174 136
Amorteringar	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-2 208 845	40 023	38 963	37 975	37 063	36 226	33 247
Avsättning till yttre underhåll	-26 960	-27 499	-28 049	-28 610	-29 182	-29 766	-32 864
Disposition underhållsfond	2 250 000	-	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond	14 195	12 524	10 914	9 365	7 880	6 460	383
Ingående saldo kassa	2 333 459						
Ackumulerat saldo kassa	124 614	164 637	203 599	241 575	278 637	314 864	486 236
Ackumulerad avsättning till underhåll	26 960	54 459	82 508	111 119	140 301	170 067	328 069

⁴ En del av det planerade underhållet kommer att aktiveras som investeringar istället för att kostnadsföras. Det gäller bl.a. anläggande av en ny parkering samt byte av värmesystem, då utgifterna innebär en förbättring jämfört med tidigare. De utgifter som aktiveras belastar inte resultatet med en gång utan skrivs av under den förväntade livslängden.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	339 805	348 556	357 388	366 302	375 301	384 384	431 141
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	504	517	530	543	557	570	640
Årsavgift exkl värme enligt prognos kr/m ²	525	536	546	557	569	580	640
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	3,0%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	378 687	387 380	396 137	404 960	413 852	422 815	468 766
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	562	575	588	601	614	627	695
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,0%	7,3%	7,6%	7,8%	8,0%	8,2%	8,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	339 663	351 163	362 856	374 752	386 856	399 177	464 302
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	504	521	538	556	574	592	689
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-4,0%	-2,7%	-1,5%	-0,2%	1,0%	2,1%	7,6%

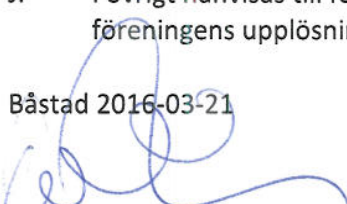
11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån	Värmeavgift kr/mån
1	bv	3 rok	49	8,6441	2 320 000	2 550	333
2	bv+ov	4 rok	118	14,0678	3 600 000	4 150	802
3	bv+ov	3 rok	73	10,3390	2 640 000	3 050	496
4	bv+loft	2 rok + loft	70	10,0000	2 720 000	2 950	476
5	bv+loft	2 rok + loft	69	10,0000	2 720 000	2 950	469
6	bv	2 rok	41	7,9661	1 840 000	2 350	279
7	ov	2 rok	52	8,9831	2 640 000	2 650	354
8	bv	3 rok	85	11,3559	200 000	3 350	578
9	bv+loft	2 rkv + loft	51	8,6441	1 600 000	2 550	347
10	bv	2 rok	66	10,0000	220 000	2 950	449
Totalt			674	100,00	20 500 000	29 500	4 583

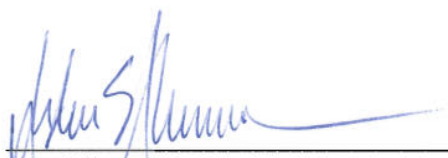
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för värme och varmvatten fördelas dock efter lägenhetsytan.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter och ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Båstad 2016-03-21


Olov Lindberg


Olle Winroth


Anders Stålar

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 mars 2016 för Bostadsrättsföreningen Paulins Trädgård, org. nr: 769621-8648.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

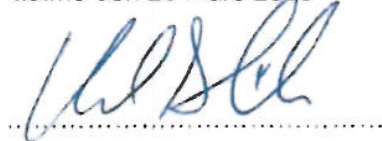
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 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 av registreringsmyndigheten.

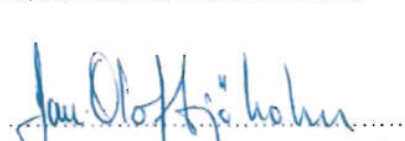
Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 28 mars 2016



Urban Blücher

Stockholm den 29 mars 2016



Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, 2016-03-28 och 2016-03-29, över ekonomisk plan för bostadsrättsförening Paulins Trädgård.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-09-17
- Stadgar, registrerade 2015-09-17
- Fastighetsinformation för Båstad Strandlyckan 32_2015-10-30
- Balansrapport per 2015-12-31
- Finansieringsoffert, 2016-03-18
- Underhållsplan, 2015-04-17