

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2011-08-11

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strandängen som registrerats hos Bolagsverket 2007-08-16 och har sitt säte i Hallands Län, Laholms Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts 2011. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och AF BYGG.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Föreningen kommer att förvärva del av fastighet Laholm Skummeslöv 3:165 och uppföra tre huskroppar under 2010-2012, samt komplementbyggnader. Inflyttning första etappen planeras till maj 2011 och med slutförande under 2012.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Laholm, Skummeslöv 3:165
Adress	Södra Strandvägen 2 A-C, 312 72 Skummeslövsstrand
Bostadsyta	1 959 m ²
Biarea	<u>0 m²</u>
Total area	1 959 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar.
Byggnadsår	Bostadshusen är uppförda under år 2010-2012.
Gällande planbestämmelser	Laholms Kommun beslutade i juni 2009 att anta ny detaljplan för fastigheten Skummeslöv 3:165. Detaljplanen möjliggör att uppföra bostäder och lokaler i fastigheten.
Parkering	Vid antagande av den nya planen har inga nya parkeringsplatser tillskapats.
Taxeringsvärde	Fastigheten har ett beräknat taxeringsvärde på 000 000 kr.
Typkod	Fastigheten har typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Fastigheten kommer att omtaxeras efter byggnationen till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Gemensamma anordningar och installationer	
Gårdsplan	På innergården finns beväxta ytor och planteringar, förråd, cykelparkering samt miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Gjuten betongplatta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Trä
Yttertak	Bandfalsad plåt
Fönster	Trä- aluminium med brandklass E15
Balkonger/terrasser	Uteplatser för lägenheter i markplan och balkonger för lägenheterna på våningsplan 1 och 2
Uppvärmningssystem	Värmepump med återvinning via FTX-system
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, Kyl och frys, spis och diskmaskin. Stänkskydd av kakel	
Utrustning i badrum	Dusch, kommod och wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Strandängen 769617-1946 är slutligt känd och uppgår till en summa om 76 644 000 kronor. Köpeskillingen för hela projektet inklusive fastighet, entreprenad, konsultkostnader, pantbrev, lagfart, samt oförutsedda kostnader inklusive moms är medräknat i summan. Bostadsrättsföreningen förvärvar sin fastighet genom fastighetsförvärv efter det att föreningen förvärvat samtliga aktier i AF Göteborg Lagerhyllan 1 AB, 556758-8479.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	76 644 000 kr
Totalt	76 644 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande räntevillkor i april 2011. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	7 183 000 kr	4,00%	287 320 kr	0 kr	Rörligt
Lån	7 183 000 kr	4,75%	341 193 kr	0 kr	2 år
Lån	7 183 000 kr	5,50%	395 065 kr	0 kr	5 år
Summa lån	21 549 000 kr				
Insatser	55 095 000 kr				
Totalt	76 644 000 kr		1 023 578 kr	0 kr	

2011080902428

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 204 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsskatten avser fastighetsskatt för år 2011.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 023 578 kr	523
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	20 000 kr	10 kr
Ekonomisk förvaltning	44 000 kr	22 kr
Fastighetsskötsel/städning	90 000 kr	46 kr
Försäkring	25 000 kr	13 kr
Renhållning/soppantering	30 050 kr	15 kr
Vatten/avlopp/el	65 000 kr	33 kr
Värme bostäder	97 950 kr	50 kr
Övrigt, kabel Tv mm	28 000 kr	14 kr
Summa	400 000 kr	204 kr
Schablonskatt	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	31 200 kr	16 kr
Underhållsfond	50 000 kr	26 kr
Totalt	1 504 778 kr	768 kr

7

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	1 504 778 kr
Hysesintäkter	0 kr
Övrigt	0 kr
Totalt	1 504 778 kr

7. Redovisning av lägenheterna

I föreningen ingår 24 lägenheter i tre fristående hus. Första siffran i lägenhetsnumret anger i vilket hus lägenheten är belägen.

Lägenhetsnummer	Plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal (%)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
11	1	3	rok	86,0	4,39%	2 170 000	66 060	5 505
12	1	2	rok	56,0	2,86%	1 440 000	43 016	3 585
13	1	3	rok	96,0	4,90%	2 460 000	73 741	6 145
14	2	3	rok	86,0	4,39%	2 285 000	66 060	5 505
15	2	2	rok	56,0	2,86%	1 560 000	43 016	3 585
16	2	3	rok	96,0	4,90%	2 650 000	73 741	6 145
17	3	3	rok	86,5	4,42%	2 850 000	66 444	5 537
18	3	3	rok	90,5	4,62%	2 950 000	69 516	5 793
21	1	3	rok	86,0	4,39%	2 170 000	66 060	5 505
22	1	2	rok	56,0	2,86%	1 440 000	43 016	3 585
23	1	3	rok	96,0	4,90%	2 460 000	73 741	6 145
24	2	3	rok	86,0	4,39%	2 285 000	66 060	5 505
25	2	2	rok	56,0	2,86%	1 560 000	43 016	3 585
26	2	3	rok	96,0	4,90%	2 650 000	73 741	6 145
27	3	3	rok	86,5	4,42%	2 850 000	66 444	5 537
28	3	3	rok	90,5	4,62%	2 950 000	69 516	5 793
31	1	3	rok	86,0	4,39%	2 170 000	66 060	5 505
32	1	2	rok	56,0	2,86%	1 440 000	43 016	3 585
33	1	3	rok	96,0	4,90%	2 460 000	73 741	6 145
34	2	3	rok	86,0	4,39%	2 285 000	66 060	5 505
35	2	2	rok	56,0	2,86%	1 560 000	43 016	3 585
36	2	3	rok	96,0	4,90%	2 650 000	73 741	6 145
37	3	3	rok	86,5	4,42%	2 850 000	66 444	5 537
38	3	3	rok	90,5	4,62%	2 950 000	69 516	5 793
Totalt lgh				1959	100%	55 095 000	1 504 778	125 398

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1504778	1534873	1565571	1596882	1628820	1661396	1834315
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1504778	1534873	1565571	1596882	1628820	1661396	1834315
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	400000	408000	416160	424483	432973	441632	487598
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	31200	31824	32460	33110	33772	34447	34447
Yttre fond	50000	51000	52020	53060	54122	55204	60950
Summa	481200	490824	500640	510653	520866	531284	582995
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1023578	1023578	1023578	1023578	1023578	1023578	1015578
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1023578	1023578	1023578	1023578	1023578	1023578	1015578
Årsresultat	0	20472	41353	62651	84376	106535	235743
Likviditet							
Ingående fond	0						
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	20472	61824	124475	208851	315386	1213011
Ackumulerad yttre fond	0	50000	101000	153020	206080	260202	591426
Likviditet	0	70472	162824	277495	414931	575588	1804437

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 768 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	768	0,00%
Rörliga räntor + 2%	73	9,55%
El, vatten och värme +25%	21	2,71%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	4	0,57%

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 en inflationstakt på 3 procent.

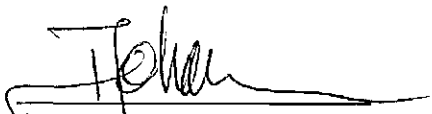
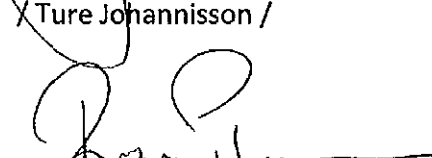
Inflations prognos (kr/m ²)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	204	210	217	223	230	237	274
Övriga kostnader	564	564	564	564	564	564	564
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	768	774	781	787	794	801	838

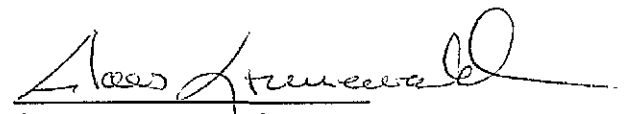
2011080902433

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2011-04-07


/ Ture Johannisson /

/ Roger Persson /


/ Claes Grunewald /

Bilagor

A. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Strandängen, org.nr. 769617-1946, i Laholms kommun, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

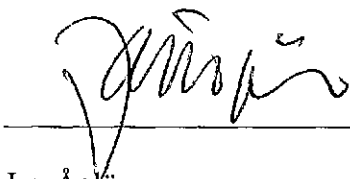
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, fastighetsbeskrivning, entreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, aktieöverlåtelseavtal, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

Vi 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 vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2011-07-26



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2011-07-26



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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