Org nr: 769620-6205

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar 2
B. Särskilda förhållanden 2
C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv 2
D. Beskrivning av fastigheterna 2
E. Preliminär finansieringsplan 3
F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och avsättningar 4
G. Beräkning av föreningens årliga intäkter 4
H. Lägenhetstabell 5
I. Ekonomisk prognos 6
J. Känslighetsanalys 6

Registrerades av Bolagsverket 2016-07-08

20160707022280

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell, Laholms kommun som registrerats hos Bolagsverket den 2009-10-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Under april 2010 påbörjades uppförandet av 22 st byggnader innehållande 26 st lägenheter. Upplåtelse och tillträde till lägenheterna färdigställdes mellan juli och oktober 2010.

Hösten 2015 fusionerades BRF Mellbystrands Strandhotell med Åmot 1:112 Ekonomisk förening. I samband med fusionen upplåts Strandhotellet, den gula byggnaden, som bostadsrättslokal i föreningen. Fr.o.m. 2016-01-01 består föreningen av 27 medlemmar; 26 lägenheter och 1 lokal. Källarförråd, tvättstuga och kontor i Strandhotellet disponeras av medlemmarna i vita husen.

Byggfelsförsäkring har tecknats av Faviol hos Gar-Bo den 2010-04-07 på summa 29.900.000:-

B. Särskilda förhållanden

Efter fusionen av BRF Mellbystrands Strandhotell med Åmot 1:112 Ekonomisk förening har styrelsen, i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen, omarbetat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv, på erlagd/avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda oktober 2015.

BRF Mellbystrands Strandhotell har i februari 2015 köpt ut Faviol och strukit alla mellanhavanden samt övertagit alla handlingar och allt ansvar för byggnader och förening. Styrelsen för BRF Mellbystrands Strandhotell accepterar med sitt undertecknande denna ekonomiska plan.

C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet	11.086.920 kr
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt	27.569.580 kr
Köp av nyttjanderätt från Faviol AB	3.500.000 kr
Renoveringar och färdigställande av trädgård	4.000.000 kr
Fusionskostnader	1.458.504 kr
Summa kostnader	47.615.004 kr

D. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Åmot 1:112 i Laholms kommun.

Adress Kustvägen 39, 312 60 Mellbystrand

Tomtens areal ca: 10 005m^2

Bostadsarea: 1 542m^2

Lokalarea: 1 200m^2

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:

20160707022281

22 stycken friliggande småhus byggår 2010.

1 st huvudbyggnad uppförd 1929.

Gemensamma anordningar:
Centralantenn för radio, TV.
Varmvatten/vattenmätare.

Gemensamma utrymmen:
1 st tvättstuga belägen i Strandhotellets källardel tillgång utifrån.
Lägenhetsförråd i Strandhotellets källardel tillgång utifrån.

Gemensamma anordningar på tomtmark:
Planteringar
Inhägnader
Källsortering

Parkering
26 st biluppställningsplatser på tomtmark

Kortfattad byggnadsbeskrivning
Antal våningar: 1-2 våningar
Grundläggning: Torpargrund
Yttervägg; Träkonstruktion med fasadskiva Carat utvändigt med luftspalt
Lägenhetsskiljande väggar: reglerad träkonstruktion
Bjälklag : Träbjälklag
Kommunikationer (trappor, hissar, loftgångar) Trätrappor samt trall av tryckimpregnerat virke
Yttertak: Protansystem duk
Uppvärmningssystem: Elradiatorer
Ventilation: mekanisk frånluft i toalett samt kök

Bostädernas biutrymmen
Lägenhetsförråd per lägenhet, belägna i Strandhotellet ca 5-7 m^2 per lägenhet.

Gemensamhetsanläggning GA:5
Föreningen äger 12 andelar i vägnätet i Mellbystrand vilket förvaltas av Mellbystrands vägförening.

E. Preliminär finansieringsplan

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt bidrag och insatser

	Lånebelopp	Lånetid	Räntesats		
Lån 1	4.000.000	3-mån	2,5%		100.000 kr
Lån 2	4.000.000	3-mån	2,5%		100.000 kr
Totalt lån	8.000.000			Total ränta:	200.000 kr

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten Åmot 1:112.

20160707022282

Insatser	38.450.000 kr
Kapitaltillskott från medlemmarna i föreningen	1.100.004 kr
Upplåtelseavgifter	65.000 kr
Summa finansiering	47.615.004 kr

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och avsättningar

Avskrivning enligt plan 275.696 kr
1% per år byggnadsvärde: 27.569.580 kr

Avsättningar i enlighet med den ekonomiska planen (2016)

Driftskostnader och övriga kostnader	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	50.000 kr
Reparation underhåll	50.000 kr
Ekonomisk förvaltning, revision	30.000 kr
Fastighetsskatt BRF (0,375% av taxeringsvärdet)	78.000 kr
Fastighetsskatt Strandhotellet (fast avgift med årlig uppräkning om 5%)	42.000 kr
Räntekostnader Lån (8 milj.)	200.000 kr
Fastighetsförsäkring Vita husen	34.000 kr
Fastighetsförsäkring Strandhotellet	31.000 kr
Sophämtning	13.000 kr
Vatten	6.000 kr
Avsättning till underhållsfond	25.000 kr
Avsättning till amorteringar	25.000 kr
Styrelsearvoden	16.000 kr
Summa beräknade årliga kostnader År 1.	600.000 kr

Föreningens lån är amorteringsfria. Amorteringar är planerade enligt en 50-årig serieplan med 25.000 kr per år de första 11 åren.

Bostadsrättshavare skall förutom hushållsel och el för uppvärmning själv svara för digital TV samt data och telefoni. Hushållsel och el för uppvärmning för ett C-hus beräknas uppgå till 6.000 kr per år vid användning som fritidsboende.

Strandhotellet svarar själv för sophämtning, el, värme, digital TV samt data och telefoni.

G. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årliga avgifter som fastställs av styrelsen för varje lägenhet/lokal. Årsavgiften för en lägenhet ska fördelas i förhållande till andelstal.

Byggnadstypen för Strandhotellet skiljer sig avsevärt från övriga byggnader på området och årsavgiften för lokalen har därför beräknats separat. Andelstalet för denna byggnad är satt efter aktuell årsavgift i förhållande till föreningens totala årliga kostnader enligt stycke E ovan.

Summa beräknade årliga intäkter	600.000 kr

20160707022283

Föreningens beräknade intäkter täcker inte kostnaden för avskrivningar. Om denna kostnad ska täckas behöver föreningens intäkter, och således årsavgifter, öka med 276.000 kr per år. Nästa huvudstämma bör ta ställning till om detta ska ske eller om stadgarna ska ändras så att intäkterna ska täcka endast utgifter och avsättningar.

H. Lägenhetstabell

ID	Adress	Lägenhets-yta [kvm]	Upplåtelse avgift [kr]	Insats [kr]	Inbetalt kapitaltillskott [kr]	Andelstal baserat på insats	Nytt andelstal	Ny årsavgift 2016 [kr] (Andelstal * årsutgift 600.000 kr)	Per månad [kr]
A1-08	Kustvägen 41 K	51	2 500	1 450 000	44 678	4,06%	3,05%	18 277	1 523
A1-10	Kustvägen 41 A	51	2 500	1 450 000	44 678	4,06%	3,05%	18 277	1 523
B2-110	Kustvägen 41 L	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-111	Kustvägen 41 M	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-180	Björkvägen 2 F	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-181	Björkvägen 2 E	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-300	Kustvägen 41 H	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-301	Kustvägen 41 J	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-900	Kustvägen 41 N	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
B2-901	Kustvägen 41 O	36	2 500	900 000	27 731	2,52%	1,89%	11 345	945
C3-01	Kustvägen 41 D	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-02	Kustvägen 41 E	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-04	Kustvägen 41 C	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-05	Kustvägen 41 F	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-06	Kustvägen 41 G	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-07	Kustvägen 41 B	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-12	Björkvägen 2 M	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-13	Björkvägen 2 K	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-14	Björkvägen 2 L	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-15	Björkvägen 2 J	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-16	Björkvägen 2 H	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-17	Björkvägen 2 G	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-19	Björkvägen 2 D	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-20	Björkvägen 2 C	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-21	Björkvägen 2 B	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
C3-22	Björkvägen 2 A	72	2 500	1 600 000	49 300	4,48%	3,36%	20 168	1 681
	Strandhotellet	1 200	0	2 750 000	0		25,00%	150 000	12 500
		2 742	65 000	38 450 000	1 100 004	100,00%	100,00%	600 000	50 000

20160707022284

I. Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos							
Fasta priser Avser prisläge 2016	År 1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	200 000	200 000	199 000	198 000	198 000	197 000	271 000
Driftskostnader	283 000	287 245	291 554	295 927	300 366	304 871	328 433
Fond periodiskt underhåll	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift**	120 000	123 270	126 663	130 183	133 838	137 632	148 414
Summa utg. och avsättn.	603 000	610 515	617 216	624 110	632 204	639 503	747 847
Årsavgifter	600 000	612 000	624 240	636 725	649 459	662 448	749 500
Avskrivningar	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000
Beräknat bokfört resultat	-279 000	-274 515	-268 976	-263 385	-258 744	-253 055	-274 347
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,50%
Inflationsantagande	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

** Fastighetstaxering år 1 är beräknad till maxbelopp 3631 kr/hus och år med ökning om 1,5% per år.

J. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys	År 1	2	3	4	5	6	11
Räntenivå +1%	683 000	690 515	697 216	704 110	712 204	719 503	827 847
Räntenivå +2%	763 000	770 515	777 216	784 110	792 204	799 503	907 847
Räntenivå +3%	843 000	850 515	857 216	864 110	872 204	879 503	987 847
Räntenivå -1%	523 000	530 515	537 216	544 110	552 204	559 503	667 847
Räntenivå -2%	443 000	450 515	457 216	464 110	472 204	479 503	587 847
Årsavgift om:							
Inflation +1%	605 830	613 387	620 132	627 069	635 207	642 552	751 131
Inflation +2%	608 660	616 260	623 047	630 029	638 211	645 601	754 415
Inflation -1%	600 170	607 643	614 301	621 151	629 200	636 455	744 562
Inflation -2%	597 340	604 770	611 385	618 192	626 196	633 406	741 278

Mellbystrand 2016-06-02, BRF Mellbystrands Strandhotell

Patrik Nilsson

Daniel Larsson

Stefan Riehag

Charlotte Bährner

Arne Möller

Kopians överensstämmelse med originalet intygas härmed.

Stefan Larsson, 831125-4652

20160707022285

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell med org.nr 769620-6205, 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 för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 26 st lägenheter och 1 st lokal som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2016.06.02
Stadgar för Brf Mellbystrands Strandhotell registrerade 2015-04-15
Registreringsbevis för Brf Mellbystrands Strandhotell
Ekonomisk plan dat.2010-06-01
Årsredovisning och revisionsrapport för verksamhetsåret 2014/15 och protokoll från ordinarie stämma 2015.12.05
Avtal om förvärv av nyttjanderätt mellan Brf Mellbystrands Strandhotell, Åmot 1:112 AB och Faviol AB dat 2015.02.06
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.06.30

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör

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