

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-28



Bostadsrättsföreningen Strandbukten

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Strandbukten

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad 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 2018-05-07

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strandbukten och som 2018-01-15 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769635-8683 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

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 maj 2018. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna skall uteslutande nyttjas för hotellanvändning. Alla bokningar skall ske via den hotelloperatör som föreningen slutit avtal med, vilket även gäller bostadshavarens egna vistelser.

Inflyttning beräknas ske juni månad 2018.

Teknisk besiktning är utförd 2018-05-22 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Laholm Skummeslöv 13:32
<i>Adress</i>	Stora Strandvägen 3, 312 72 Skummeslövsstrand
<i>Tomtareal</i>	2 583 kvm, friköpt
<i>Taxeringsvärde</i>	2 411 000:- (varav byggnad 1 839 000:- och mark 572 000:-)
<i>Byggnår</i>	1934 och 2013
<i>Antal bostadsrätter</i>	16 st
<i>Total kvm yta</i>	850 kvm varav bostadsrätter utgör 801 kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	4
<i>Antal plan</i>	Två plan
<i>Uppvärmning</i>	Bergvärme, luftvärmepump och direktverkande el
<i>Ventilation</i>	Självdrag och frånluftsventilation
<i>Vatten och avlopp</i>	Kommunalt

Gemensamma utrymmen

Gemensam parkering av grus

Andel i Samfällighet/Gemensamhetsanläggning:

Laholm Skummeslöv s:15

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme/Konstruktion: Trä, Uppmurade väggar i bottenvåning samt regelstomme på våning 2 hotellbyggnad

Grundläggning: Källare, betongplatta, torpargrund

Fasad: Puts/träpanel

Yttertak: Plåt

Fönster: 2 och 3-glasfönster

Dörrar: Ytterdörrar och innerdörrar av trä

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Badrummen: Plastmatta eller klinker på golv. Kakel eller plastmatta på väggar.

Ytskikt golv/vägg: Laminat, parkett och brädgolv. Målade och tapetserade väggar

Kortfattad fastighetsbeskrivning

Gällande detaljplan för fastigheten godkänner byggnation av 50 % av fastighetens totala yta, varav endast 25 % är utnyttjat.

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	27 782 540	
Lagfartskostnad	198 000	Not.1
Expeditionsavgift	15 000	
Pantbrev	14 460	Not.2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	75 000	
Summa	28 155 000	

Not.1 Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde	13 200 000
Not.2 Pantbrev finns inom ramen	6 777 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	7 500 000	Pant	2,00%	150 000	131 250
Totalt	7 500 000			150 000	131 250

Summa lån	7 500 000
Insatser	20 655 000
Summa finansiering	28 155 000

Amorteringsplan

År 1-3 131 250 Kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering.

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter	469 606
-------------------------	---------

Övriga intäkter

Intäkt bostadsrättshavare	55 200	Not 1
Driftsarrende	55 000	

Summa intäkter	579 806
-----------------------	----------------

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	150 000
Avskrivningar	131 250

Driftskostnad

Fastighetsskötsel	20 000
Ekonomisk förvaltning, administration	15 000
Vatten & avlopp	25 000
EL & värme	100 000
Sopor	15 000

Underhållskostnad

Löpande underhåll	20 000
Periodiskt underhåll	50 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	5 348
Försäkringar	15 000
Internet	18 000
Driftsreserv	15 208

Summa kostnader	579 806
------------------------	----------------

Resultat

Not 1: Brf innehavare betalar ett schablonbelopp för el och värme per månad enligt följande fördelning:
Upp till 45 kvm 250 kr/mån, 46-80 kvm 350 kr/mån, 81-150 kvm 400 kr och över 150 kvm 600 kr/mån.

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.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	16		
Yta bostadsrätter	801,0	Yta totalt	850,0
Total insats & upplåtelse	20 655 000		
Totalt årsavgifter	469 606		

Beteckning	Yta	Andelstal	Avgift/mån	Avgift/år	El/mån	El/år	Insats	Upplåtelseavgift	Insats & Upplåtelseavgift
HS11	25,5	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS12	25,5	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS13	25,5	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS14	25,5	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS15	25,5	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS21	26	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS22	26	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS23	26	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS24	26	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS25	26	0,053	2 077	24 928	250	3 000	990 000	0	990 000
HS16	30,5	0,062	2 413	28 957	250	3 000	1 150 000	35 000	1 185 000
HS26	31	0,062	2 413	28 957	250	3 000	1 150 000	35 000	1 185 000
HS27	40	0,032	1 259	15 108	250	3 000	600 000	0	600 000
HS28	77	0,072	2 833	33 993	350	4 200	1 350 000	960 000	2 310 000
HS29	144	0,107	4 197	50 360	400	4 800	2 000 000	160 000	2 160 000
HS30	221	0,134	5 246	62 950	600	7 200	2 500 000	815 000	3 315 000
16	801,0	1,000	39 134	469 606	4 600	55 200	18 650 000	2 005 000	20 655 000

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgift bostadsrätter	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	632 028
Intäkt bostadsrättshavare	55 200	56 304	57 430	58 579	59 750	60 945	67 288	74 292
Driftsarrende	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	68 386
Summa intäkter	579 806	591 402	603 230	615 295	627 601	640 153	701 675	774 705
Kostnader								
Fastighetsskötsel	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Vatten & avlopp	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
El & värme	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Sopor	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Periodiskt underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Fastighetsskatt	5 348	5 455	5 564	5 675	5 789	5 905	6 519	7 198
Försäkringar	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Tv	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 942	24 226
Övrigt	15 208	15 512	15 822	16 139	16 462	16 791	18 538	20 468
Summa kostnader	298 556	304 527	310 618	316 830	323 167	329 630	363 938	401 817
Resultat före avskrivning	281 250	286 875	292 613	298 465	304 434	310 523	330 797	359 503
Avskrivningar	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250
Resultat före finansnetto	150 000	155 625	161 363	167 215	173 184	179 273	199 547	228 253
Räntekostnad	150 000	147 375	144 750	142 125	139 500	136 875	123 750	110 625
Resultat	0	8 250	16 613	25 090	33 684	42 398	75 797	117 628

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränteförändring								
Vid antagen räntenivå	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	632 028
Antagen räntenivå +1%	544 606	540 669	536 731	532 794	528 856	524 919	505 231	485 544
Årsavgiften höjs med	16,0%	15,1%	14,3%	13,5%	12,6%	11,8%	7,6%	3,1%
Vid antagen räntenivå	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	939 160
Antagen räntenivå +2%	619 606	623 748	628 078	632 600	637 317	642 233	690 947	1 031 410
Årsavgiften höjs med	31,9%	30,8%	29,7%	28,6%	27,5%	26,4%	20,8%	13,7%
Vid antagen räntenivå	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	632 028
Antagen räntenivå +3%	694 606	697 436	700 453	703 662	707 067	710 670	758 072	784 840
Årsavgiften höjs med	47,9%	46,5%	45,1%	43,7%	42,3%	40,9%	33,9%	24,4%
Driftkostnader								
Vid antagna driftskostnader	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	632 028
Kostnader ökar med 5%	478 356	487 544	497 190	507 320	517 955	529 123	593 915	676 609
Årsavgiften höjs med	1,9%	3,8%	5,9%	8,0%	10,3%	12,7%	15,2%	29,7%
Driftkostnader								
Vid antagna driftskostnader	469 606	478 998	488 578	498 350	508 317	518 483	572 447	939 160
Kostnader ökar med 10%	487 106	496 731	506 837	517 449	528 591	540 290	608 168	694 800
Årsavgiften höjs med	3,7%	5,8%	7,9%	10,2%	12,6%	15,1%	29,5%	48,0%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Beläning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	8 824 kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	351 kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	33 124 kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	298 556 kr

Fastighetens totala kvm yta	850,0 kvm
Yta kvm bostadsrätter	801,0 kvm
Total insats	20 655 000 kr
Totalt årsavgifter	469 606 kr

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond och är beräknade efter teknisk besiktning utförd av Jörgen Ragnarsson, Ett Par Grader Projektkoncept AB.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

1. Förvärv av aktierna

Brf Strandbukten org.nr 769635-8683 förvärvar aktierna i DOV Fastigheter AB org.nr. 559159-6951 av IGV Holding AB org.nr 559144-7569 som överläter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	27 782 540
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-13 200 000
Värde på aktier	14 632 540 SEK

2. Förvärv av fastigheten Låholm Skummeslöv 13:32

Föreningen beviljas lån på 7 500 000 SEK.

DOV Fastigheter AB org.nr. 559159-6951 överläter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant via ett skuldebrev som belastar fastigheten.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Strandbukten skriver ner aktierna som tillgångar med 14 582 540 SEK till 50 000 SEK. Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av DOV Fastigheter AB org.nr. 559159-6951

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

5. Betafning av BRF aktieförvärv

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

6. Latent skatteskuld

Genom förvärvet av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen.

Den latent skatteskuden är beräknad till 3 208 159 SEK vid dagens skattesats 22%.

Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller delar av Låholm Skummeslöv 13:32.

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.

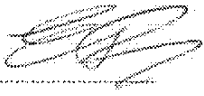
Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

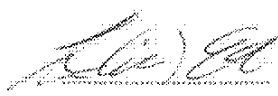
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

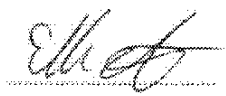
Göteborg 2018-06-07



Erik Rydholm



Linus Eklund



Ella Ång

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Strandbukten, org.nr. 769635-8683, undertecknad 2018-06-07, 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 180605
Ekonomisk plan daterad 180604
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180115
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180115
Utdrag ur fastighetsregistret, 180507
Statusbesiktning med underhållskostnader, Ett Par Grader Projektkoncept AB, 180522
Köpekontrakt, 180601
Utkast Driftavtal,
Utkast Aktieövertagelseavtal, 180619
Återköpsgaranti osålda lägenheter, 180612
Intyg om fastighet, 180612
Utkast Driftavtal, 181219
Energideklaration, 180530
OVK-besiktning, 180614
Underhållsrapport Brandlarm, 180412
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, 180617
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar, 180530
Förvaltningsoffert, Wedin & Partners AB, 180621
Offert Sparbanken Skaraborg, 180531
Styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, 180604

Växjö 2018-06-21



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2018-06-07 för Bostadsrättsföreningen Strandbukten (769635-8683) får härmed avge följande intyg.

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

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

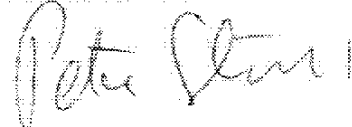
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Uppdragsbeställning, 180605
Ekonomisk plan daterad, 180604
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180115
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180115
Utdrag ur fastighetsregistret 180507
Statusbesiktning med underhållskostnader, Ett Par Grader Projektkoncept AB 180522
Köpekontrakt, 180601
Utkast Aktieöverlåtelseavtal, 180619
Återköpsgaranti osålda lägenheter, 180612
Intyg om fastighet, 180612
Utkast Driftsavtal, 181219
Energideklaration, 180530
OVK-besiktning, 180614
Underhållsrapport Brandlarm, 180412
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors, 180617
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar, 180530
Förvaltningsoffert, Wedin & Partners AB, 180621
Offert Sparbanken Skaraborg, 180531
Styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, 180604

Kalmar 2018-06-21



Peter Strand
Värderingsbyrå i Syd AB

Av Boverket förordnad intygsgivare.

VÄRDERINGSBYRÅN
Kuggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar