

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-26



Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad

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 lägenheterna
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande/ Styrelsens godkännande

Ekonomisk plan upprättad 2015-11-12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad och som 2015-10-05 registrerats hos Bolagsverket med org.-nr. 769631-1435 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 september 2015. Bostadsrätterna överlätes med befintlig inredning.

Inflyttning beräknas ske december månad 2015.

Bostadsrätterna ska uteslutande nyttjas för hotellanvändning.

Teknisk besiktning är utförd 2015-10-22 av Ett Par Grader Projektkoncept AB.

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Båstad Hemmet 2 och 7
<i>Adress</i>	Stationsterrassen 10 och Hallvägen 6, 269 36 Båstad
<i>Tomtareal</i>	3606 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	7 364 000:- (byggnadsvärde 3 645 000:- markvärde 3 719 000:-)
<i>Byggår</i>	Variérande från ca: 1930 till 1980
<i>Antal bostadsrätter</i>	44st
<i>Total kvm yta</i>	1585kvm varav bostadsrätter utgör 1396,6kvm
<i>Byggnadernas antal</i>	6
<i>Antal plan</i>	3
<i>Uppvärmning</i>	Gas, Bergvärme och el.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk/självdrag, varierande i byggnaderna.
<i>TV anslutning</i>	Digitalt
<i>Internet</i>	Finns
<i>Biluppställningsplatser</i>	Ja

Gemensamhetsanläggningar

Tvättstuga

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme/Konstruktion: Varierande, se Teknisk besiktning.

Grundläggning: Varierande, se Teknisk besiktning.

Fasad: Varierande, se Teknisk besiktning.

Yttertak: Varierande, se Teknisk besiktning.

Fönster: Varierande, se Teknisk besiktning.

Kortfattad beskrivning bostadsrätter

Badrummen: plastmatta/kakel eller klinker/kakel.

Ytskikt golv: Trä/plastmatta

Bostadsrätternas utrustning

Möblerade och upplåtes med befintlig inredning.

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	40 942 669	
Lagfärtskostnad	145 831	Not. 1
Expeditionsavgift	1 800	
Pantbrev	138 100	Not. 2
Föreningsbildning	70 000	
Fastighetsfond	1 500 000	
Summa	42 798 400	

Not. 1. Lagfärtskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde. 9 722 086

Not. 2. Pantbrev finns inom ramen. 9 995 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1.	12 600 000	Pant	2,0%	252 000	252 000
2.	4 300 000	Pant	2,0%	86 000	86 000
Totalt	16 900 000			338 000	338 000

Summa lån 16 900 000

lösatser 25 898 400

Summa finansiering 42 798 400**Amorteringsplan**

År 1-3 338 000kr/år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter		
Årsavgift		
Årsavgift bostadsrätter	984 222	
Övriga intäkter		
Intäkter från bostadsrättshavarna	244 076	Not 1
Summa intäkter	1 228 298	
Kostnader		
Kapitalkostnader		
Räntor	338 000	
Avskrivningar	338 000	
Driftskostnad		
Fastighetsskötsel	20 000	Not 2
Ekonomisk förvaltning, administration	40 000	
Vatten, avlopp	55 000	
El & värme	160 000	
Sopor	17 000	
Underhållskostnad		
Löpande underhåll	25 000	Not 2
Periodiskt underhåll	75 000	Not 2
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt	69 520	
Försäkringar	65 644	
TV/Internet	15 000	
Driftsreserv	10 134	
Summa kostnader	1 228 298	
Resultat		

Not 1: Bostadsrättshavarna betalar ett schablonbelopp a 375kr/mån för el och värme och bostadsrätten Restaurang betalar 46.076kr/år utöver schablonbeloppet.

Not 2: 2st personer/bostadsrätt arbetar med fastighetsskötsel/underhåll 1st helg per år.

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 yta/totalyta inom respektive grupp 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	44		
Yta bostadsrätter	1 396,6	Total yta kvm	1 585,0
Total insats	25 898 400		
Totalt årsavgifter	984 222		

Grupp 1		Yta i grupp 1: 515,5						
Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Inez	311	32,5	6,3%	31 363	2 614	747 500	D/WC	Tillg. till Uteplats
Inez	318	19,1	3,7%	18 432	1 536	439 300	D/WC	Balkong
Inez	319	13,7	2,7%	13 221	1 102	315 100	D/WC	Balkong
Inez	315	32,5	6,3%	31 363	2 614	747 500	D/WC	Tillg. till Uteplats
Inez	316	13,7	2,7%	13 221	1 102	315 100	D/WC	Balkong
Inez	317	19,1	3,7%	18 432	1 536	439 300	D/WC	Balkong
Inez	320	16,1	3,1%	15 537	1 295	370 300	D/WC	Balkong
Inez	321	15	2,9%	14 475	1 206	345 000	D/WC	Balkong
Inez	326	7,8	1,5%	7 527	627	179 400	D/WC	Balkong
Inez	327	14,2	2,8%	13 703	1 142	326 600	D/WC	Balkong
Inez	322	15	2,9%	14 475	1 206	345 000	D/WC	Balkong
Inez	323	16,1	3,1%	15 537	1 295	370 300	D/WC	Balkong
Inez	324	14,2	2,8%	13 703	1 142	326 600	D/WC	Balkong
Inez	325	7,8	1,5%	7 527	627	179 400	D/WC	Balkong
Villa Selma	431	9,4	1,8%	9 071	756	216 200	D/WC	Tillg. till Uteplats
Villa Selma	432	25,4	4,9%	24 511	2 043	584 200	D/WC	Tillg. till Uteplats
Villa Selma	433	29	5,6%	27 985	2 332	667 000	D/WC	Tillg. till Uteplats
Villa Selma	435	16,8	3,3%	16 212	1 351	386 400	D/WC	Balkong
Villa Selma	436	14,2	2,8%	13 703	1 142	326 600	D/WC	Balkong
Villa Selma	437	19,2	3,7%	18 528	1 544	441 600	D/WC	Balkong
Villa Selma	438	32,5	6,3%	31 363	2 614	747 500	D/WC	Uteplats
Huvudbyggnad	101	20,2	3,9%	19 493	1 624	464 600	D/WC	Balkong
Huvudbyggnad	102	20,8	4,0%	20 072	1 673	478 400	D/WC	2st Balkonger
Huvudbyggnad	103	19,7	3,8%	19 011	1 584	453 100	D/WC	Balkong
Huvudbyggnad	104	29	5,6%	27 985	2 332	667 000	D/WC	2st rum, Balkong
Huvudbyggnad	105	19,9	3,9%	19 204	1 600	457 700	D/WC	Balkong
Huvudbyggnad	106	22,6	4,4%	21 809	1 817	519 800	D/WC	Balkong
Totalt		515,5	1	497 458	41 455	11 856 500		

Grupp 2		Yta i grupp 2: 308,3						
Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Malena	220	22,4	7,3%	21 616	1 801	739 200	D/WC	Uteplats
Malena	221	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Uteplats
Malena	222	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Uteplats
Malena	223	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Uteplats
Malena	224	22,4	7,3%	21 616	1 801	739 200	D/WC	Uteplats
Malena	225	22,4	7,3%	21 616	1 801	739 200	D/WC	Fransk balkong
Malena	226	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Fransk balkong
Malena	227	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Fransk balkong
Malena	228	24,8	8,0%	23 932	1 994	818 400	D/WC	Fransk balkong
Malena	229	27,9	9,0%	26 824	2 244	920 700	D/WC	Fransk balkong
Lilla Jag	1	37,2	12,1%	35 898	2 992	1 227 600	D+bad/WC	Veranda, uteplats
Margaretas Ro	208	13,6	4,4%	13 124	1 094	448 800	D/WC	Uteplats
Margaretas Ro	209	13,6	4,4%	13 124	1 094	448 800	D/WC	Uteplats
Totalt		308,3	1	297 510	24 792	10 173 900		

Grupp 3			Yta i grupp 3: 161,0					
Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Huvudbyggnad	Rum 1	55,5	34,5%	33 300	2 775	666 000	WC	
Huvudbyggnad	Rum 2	49,7	30,9%	29 820	2 485	596 400	D/WC	Bastu & tvättavd.
Inez	300	95,8	34,7%	33 480	2 790	669 600	D/WC	5st rum + biyta 20kvm
Totalt		161,0	1	96 600	8 050	1 932 000		

Grupp 4			Yta i grupp 4: 411,8					
Byggnad	Beteckning	BRA yta	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats	D/WC	Övrigt
Huvudbyggnad	Restaurang	411,8	100,0%	92 655	7 721	1 936 000	WC	
Totalt		411,8	1	92 655	7 721	1 936 000		

Till ovanstående månadsavgifter tillkommer ett schablonbelopp på 375,-/mån för el och värme och bostadsrätten Restaurang betalar en avgift på 46.076kr/år utöver schablonbeloppet.

F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostadsrätter	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Intäkter från bostadsrättshavarna	244 076	248 958	253 937	259 015	264 196	269 480	297 527
Summa intäkter	1 228 298	1 252 864	1 277 921	1 303 480	1 329 549	1 356 140	1 497 288
Kostnader							
Fastighetsskötsel	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Vatten, avlopp	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
El & värme	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Sopor	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Periodiskt underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Fastighetsskatt	69 520	70 910	72 329	73 775	75 251	76 756	84 744
Försäkringar	65 644	66 957	68 296	69 662	71 055	72 476	80 020
Tv/Internet	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	10 134	10 337	10 543	10 754	10 969	11 189	12 353
Summa kostnader	552 298	563 344	574 611	586 103	597 825	609 782	673 248
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>676 000</i>	<i>689 520</i>	<i>703 310</i>	<i>717 377</i>	<i>731 724</i>	<i>746 359</i>	<i>824 040</i>
Avskrivningar	338 000	338 000	338 000	338 000	338 000	338 000	338 000
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>338 000</i>	<i>351 520</i>	<i>365 310</i>	<i>379 377</i>	<i>393 724</i>	<i>408 359</i>	<i>486 040</i>
Räntekostnad	338 000	331 240	324 480	317 720	310 960	304 200	270 400
Resultat	0	20 280	40 830	61 657	82 764	104 159	215 640

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Antagen räntenivå +1%	1 153 222	1 143 082	1 132 942	1 122 802	1 112 662	1 102 522	1 051 822
Årsavgiften höjs med	17,2%	16,1%	15,1%	14,1%	13,0%	12,0%	6,9%
Vid antagen räntenivå	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Antagen räntenivå +2%	1 322 222	1 328 386	1 334 945	1 341 904	1 349 274	1 357 061	1 456 641
Årsavgiften höjs med	34,3%	33,0%	31,6%	30,2%	28,8%	27,5%	20,6%
Vid antagen räntenivå	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Antagen räntenivå +3%	1 491 222	1 451 866	1 497 185	1 500 764	1 504 754	1 509 161	1 605 361
Årsavgiften höjs med	51,5%	45,5%	48,1%	46,4%	44,6%	42,9%	34,3%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Kostnader ökar med 5%	998 822	1 014 152	1 030 249	1 047 150	1 064 896	1 083 530	1 191 641
Årsavgiften höjs med	1,5%	3,0%	4,7%	6,4%	8,2%	10,1%	12,1%
Driftkostnader							
Vid antagna driftskostnader	984 222	1 003 906	1 023 985	1 044 464	1 065 354	1 086 661	1 199 761
Kostnader ökar med 10%	1 013 422	1 029 482	1 046 345	1 064 051	1 082 643	1 102 164	1 215 423
Årsavgiften höjs med	3,0%	4,6%	6,3%	8,1%	10,0%	12,0%	23,5%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Belåning per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	10 662	kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret, baserad på fastighetens totala yta	348	kr
Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm, baserad på fastighetens totala yta	27 002	kr
Föreningens totala drifts och underhållskostnad samt övriga kostnader under första verksamhetsåret	552 298	kr
Fastighetens totala kvm yta	1 585,0	kvm
Yta kvm bostadsrätter	1 396,6	kvm
Total insats	25 898 400	kr
Totalt årsavgifter	984 222	kr

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsplan

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll.

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

K. Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten:

1. Förvärv av aktierna

Brf Vänner i Båstad org.nr 769631-1435 förvärvar aktierna i Bomalen Fastighet i Båstad AB, org.nr 559033-9429 av Holding i Bomalen AB org.nr 559030-5586 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	40 942 669
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-9 722 086
Värde på aktier	31 270 583

2. Förvärv av fastigheterna Båstad Hemmet 2 och 7

Föreningen beviljas lån på 16 900 000
Bomalen Fastighet i Båstad AB, org.nr 559033-9429 A: överlåter fastigheten till ett pris motsvarande Bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Vänner i Båstad skriver ner aktierna som tillgångar med 31 220 583 till 50 000.
Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av Bomalen Fastighet i Båstad AB, org.nr 559033-9429

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 betafes dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

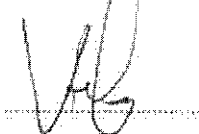
Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

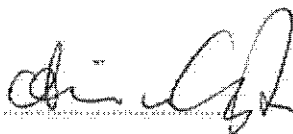
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

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.

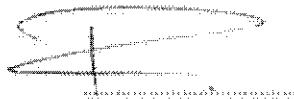
Vara 2015/11-12



Vincent Wendén



Annica Gustafsson



Robert Dragojevic

VÄRDERINGSBYRÅN

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vänner i Båstad, org. nr 769631-1555.

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
- Statusbesiktning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Garanti för osålda lägenheter
- Låneoffert
- Transportköp
- Försäkringsoffert

Kalmar den 25 november 2015.



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

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 Vänner i Båstad, org.nr. 769631-1435, daterad 2015-11-12 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 fyrtiofyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

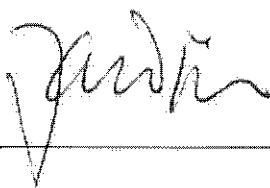
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med kostnadsanalys, aktieöverlåtelseavtal, transportköp, lånelöfte, försäkringsoffert, fastighetsutdrag, protokoll, återköpsgaranti och allmän beskrivning.

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 2015-11-25



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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