

2011101201853



Bostadsrättsföreningen Möllen

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bostadsrättsföreningen Möllen org. nr 769621-9208

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

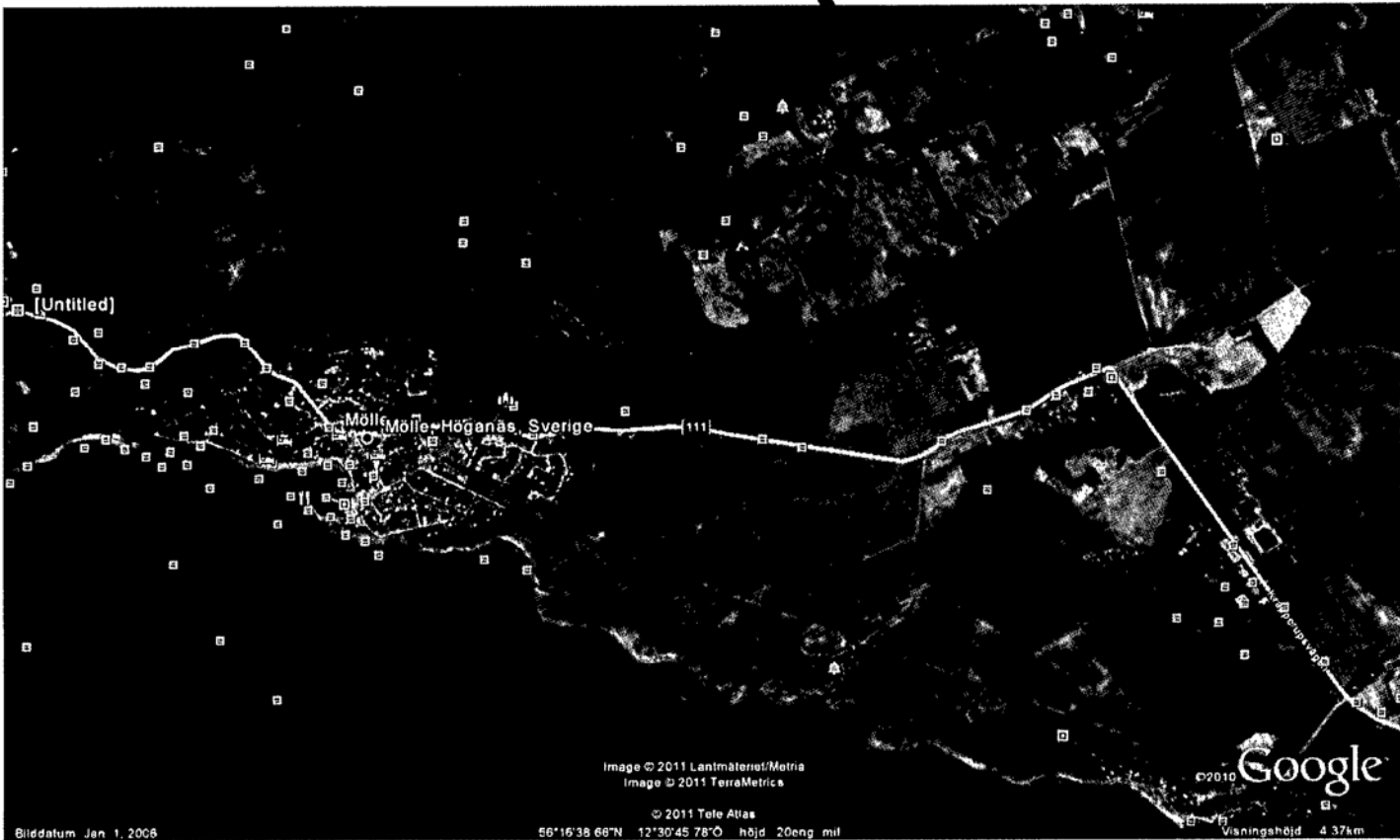
- A** Allmänna förutsättningar
- B** Beskrivning av fastigheten
- C** Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D** Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E** Redovisning av lägenheterna
- F** Ekonomisk prognos
- G** Känslighetsanalys
- H** Nyckeltal
- I** Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J** Försäkring
- K** Särskilda förhållande / Styrelsens godkännande

Ekonomisk plan upprättad 2011-10-05

Peter Strand

Brf Möllen

2011101201854



A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Möllen och som 2010-08-18 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769621 – 9208 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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 driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad mars 2011

Föreningen har 51 st byggnader varav 46 st byggnader med 29 st bostadsrätter (varav 11 st är under uppförande) och 25 st bostadsrättslokaler.

Nybyggnation av 11 stugor sker under 2011.

Inflyttning beräknas ske i december månad 2011

2011101201855

B Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Höganäs Mölle Hässle 5:26
<i>Adress</i>	Möllehässle 260 42 MÖLLE
<i>Tomtareal</i>	53945 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	2.925.000:- (byggnadsvärde 2.565.000:- markvärde 360.000:-)
<i>Byggår</i>	1982 och framåt
<i>Antal bostadsrätter</i>	29 st bostadsrätter (varav 11 st under produktion) samt 25 st bostadsrättslokaler .
<i>Total yta</i>	Ca 747,5 kvm BRA-yta utgör bostäder ca 650 kvm BRA utgör bostadsrättslokaler.
<i>Byggnadernas antal</i>	51 st
<i>Antal plan</i>	1 plan,
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft, självdrag
<i>Badrummens ventilationssystem</i>	Mekanisk frånluft
<i>TV anslutning</i>	.Digitalt
<i>Bredband</i>	Trådlöst Telia Home run
<i>Parkeringar</i>	
<i>Biluppställningsplatser</i>	Finns

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Allmänt:

Skicket på lägenheterna är varierande med prägel av byggnadsåret 1982 och framåt.

Målad panel/väv på väggar. Lägenheterna har laminatgolv alt. plastmatta i hall/sovrums/vardagsrum

Köksinredningar:

Laminat alt. plastmatta på golv. Endast kylskåp i de minsta, resterande har pentry alt. minikök.

Badrum/duschrum:

Golv med klinker på värmeslinga med enstaka undantag, då med plastmatta. Väggar beklädda med kakel och i vissa fall panel toalettdelen. Målade tak. Dusch med enstaka undantag, då med duschkabin. Tvättställ och wc-stol.

2011101201856

Nybyggnation:

Nybyggnationen består av 11st isolerade stugor med hög standard, alla stugorna har egen altan med tryckimpregnerat trägolv och räcke. Stugorna har kyl, frys, spis med ugn, fläkt, mikro, toalett och dusch. Stuga R1-5 har 2st sovrum, allrum med köksdel och ett badrum med toalett och dusch. Stuga K1-6 har 3st sovrum, allrum med köksdel och ett badrum med toalett och dusch. Alla stugor har en standard inredning med TV, kaffebryggare, köksposlin/redskap, dammsugare, täcken och kuddar, lampor. Möbler i stugorna är soffa, soffbord, bord, stolar, garderob, sängar och madrasser.

C. Slutlig kostnad för föreningen

Köpeskilling för fastigheten		39 732 755	
Lagfartskostnad		201 345	Not
Expeditionsavgift		900	
Pantbrev finns inom ramen	8 850 000	223 000	
Föreningsbildning		110 000	
Underhållsfond		750 000	
Summa		41 018 000	

Not Lagfartskostnad är beräknad från bokfört värde 6 448 017 och från pågående nybyggnation

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Löptid
1	20 000 000	Pant	5,25%	1 050 000	400 000	2 016

Totalt 20 000 000 1 050 000 400 000

Summa lån 20 000 000
 Insatser 21 018 000
Summa finansiering 41 018 000

Amortering sker årligen med 400 000

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

2011101201857

D. Intäkter och kostnader år 1			
Intäkter			
Årsavgift			
Årsavgift bostäder		1 309 715	
Arrende driftsavtal camping		766 600	Not
Övrigt			
Summa intäkter		2 076 315	
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntor		1 050 000	
Avskrivningar		400 000	
Driftskostnad			
Fastighetsskötsel		0	Not
Ekonomisk förvaltning/administration		200 000	
Vatten, avlopp		0	Not
Sopor		0	Not
El och värme gemensamma utrymmen		0	Not
Övrigt		0	
Underhållskostnad			
Löpande underhåll		75 000	
Periodiskt underhåll		100 000	
Övriga kostnader			
Fastighetsavgift		73 815	Not
Övrigt			
Bank- och finansiella kostnader		7 500	
Försäkringar		90 000	
TV-avgift, Sami,			
Stim		0	Not
Övrigt		80 000	
Summa kostnader		2 076 315	
Resultat			0
Driftskostnad	626 315	Total yta	1 398
Kapitalkostnad	1 450 000	Driftskostnad per kvm	448
Insatser	21 018 000	Ränta/amorteringar/kvm	1 038

Not X 1 ansvarar för all fastighetsskötsel reglerat i avtal.

Not. driftsbolaget betalar utöver arrende även kostnader för VA, sopor, el, TV reglerat i avtal. Faktisk förbrukning av el på resp bostadsrätt fakturerar driftsbolaget på bostadsrättshavaren.

Not. Kommunal fastighetsavgift beräknad på 1.295:- per bostadsrätt samt uppskattning gällande lokaler

2011101201858

E. Redovisning av lägenheterna

Andelstalen är beräknade yta/totalyta. Avgifterna är andelsberäknade yta/total yta.

Avgifterna är exkl. värme och el. Varje lägenhet har individuell mätning av el och betalar faktisk kostnad.

Avvikelser på mindre än 5% av lägenheterna/lokalers area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift

Antal bostadsrätter	29	Antal kvm	747,5	BRA
Antal bostadsrättslokaler	24	Antal kvm	650,0	BRA
Övriga byggnader	5			

Total årsavgift	1 309 715	Totalt antal kvm LOA+BOA	
Total insats	21 018 000	Bostadsrätter och bostadsrättslokaler	1 398

Bostadsrättslokaler

Beteckning	Kvm BRA	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	Utrustning
G1	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G2	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G3	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G4	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G5	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G6	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G7	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G8	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G9	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G10	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G11	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G12	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G13	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G14	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G15	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G16	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G17	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G18	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G19	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G20	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G21	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G22	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G23	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp
G24	9	0,64%	99000	8 435	703	Kylskåp

2011101201859

Bostadsrätter

<i>Beteckning</i>	<i>Kvm BRA</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insatser</i>	<i>Årsavgift</i>	<i>Månadsavgift</i>	<i>Utrustning</i>
Röd 1	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd2	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 3	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 4	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 5	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 6	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 7	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 8	25	1,79%	350000	23 430	1 952	minikök, dusch, WC
Röd 9	29	2,08%	399000	27 178	2 265	minikök, dusch, WC
Röd 10	30	2,15%	399000	28 116	2 343	minikök, dusch, WC

Bostadsrätter

<i>Beteckning</i>	<i>Kvm BRA</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insatser</i>	<i>Årsavgift</i>	<i>Månadsavgift</i>	<i>Utrustning</i>
LA	20	1,43%	299 000	18 744	1 562	minikök, dusch, WC
LB	20	1,43%	299 000	18 744	1 562	minikök, dusch, WC
LC	20	1,43%	299 000	18 744	1 562	minikök, dusch, WC
LD	20	1,43%	299 000	18 744	1 562	minikök, dusch, WC
LE	24	1,72%	299 000	22 492	1 874	minikök, dusch, WC
LF	20	1,43%	299 000	18 744	1 562	minikök, dusch, WC
T1	37	2,65%	680 000	34 676	2 890	kök, dusch, WC
T2	37	2,65%	680 000	34 676	2 890	kök, dusch, WC
R1	22,1	1,58%	550 000	20 712	1 726	kök, dusch, WC
R2	22,1	1,58%	550 000	20 712	1 726	kök, dusch, WC
R3	22,1	1,58%	550 000	20 712	1 726	kök, dusch, WC
R4	22,1	1,58%	550 000	20 712	1 726	kök, dusch, WC
R5	22,1	1,58%	550 000	20 712	1 726	kök, dusch, WC
K1	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC
K2	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC
K3	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC
K4	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC
K5	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC
K6	30	2,15%	690 000	28 116	2 343	kök, dusch, WC

Bostadsrättslokal

<i>Beteckning</i>	<i>Kvm BRA</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Insatser</i>	<i>Årsavgift</i>	<i>Månadsavgift</i>	<i>Utrustning</i>
X 1	434	31,06%	5 000 000	406 738	33 895	

X 1 består av Storstugan, butik/reception, restaurang/café på ca 434 kvm BRA, 2 st servicebyggnader, 1 st bastu, 1 st grillkåta, förrådsbyggnader och alla inventarier i byggnaderna såväl fasta som lösa.
Alla anordningar som är fast förankrade i mark och all mark inom fastigheten Höganäs Mölle Hässle 5:26

Månadsavgifterna är exkl. värme och hushållsel.

2011101201860

F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift bostäder	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Arrende	766 600	781 932	797 571	813 522	829 792	846 388	934 481
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 076 315	2 117 841	2 160 198	2 203 402	2 247 470	2 292 420	2 531 016
Kostnader							
Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	0	0
Ekonomisk förvaltning/administration	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Vatten, avlopp	0	0	0	0	0	0	0
Sopor	0	0	0	0	0	0	0
El och värme gemensamma utrymmen	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Löpande underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Periodiskt underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Fastighetsavgift	73 815	75 291	76 797	78 333	79 900	81 498	89 980
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Bank- och finansiella kostnader	7 500	7 650	7 803	7 959	8 118	8 281	9 142
Försäkringar	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
TV-avgift, Sami, Stim	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Summa kostnader.	626 315	638 841	651 618	664 650	677 943	691 502	763 474
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>1 450 000</i>	<i>1 479 000</i>	<i>1 508 580</i>	<i>1 538 752</i>	<i>1 569 527</i>	<i>1 600 917</i>	<i>1 767 542</i>
Avskrivningar	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>1 050 000</i>	<i>1 079 000</i>	<i>1 108 580</i>	<i>1 138 752</i>	<i>1 169 527</i>	<i>1 200 917</i>	<i>1 367 542</i>
Räntekostnad	1 050 000	1 029 000	1 008 000	987 000	966 000	945 000	840 000
Resultat	0	50 000	100 580	151 752	203 527	255 917	527 542

2011101201861

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Antagen räntenivå +1%	1 509 715	1 484 715	1 459 715	1 434 715	1 409 715	1 384 715	1 259 715
Årsavgiften höjs med	15,3%	13,4%	11,5%	9,5%	7,6%	5,7%	-3,8%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Antagen räntenivå +2%	1 709 715	1 706 909	1 704 627	1 702 880	1 701 678	1 701 031	1 822 535
Årsavgiften höjs med	30,5%	28,3%	26,1%	23,9%	21,7%	19,5%	8,4%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Antagen räntenivå +3%	1 909 715	1 902 909	1 896 627	1 890 880	1 885 678	1 881 031	1 998 535
Årsavgiften höjs med	45,8%	43,3%	40,8%	38,3%	35,7%	33,2%	20,6%
<hr/>							
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Kostnader ökar med 5%	1 319 715	1 330 215	1 341 240	1 352 816	1 364 971	1 377 734	1 451 783
Årsavgiften höjs med	0,8%	1,6%	2,4%	3,3%	4,2%	5,2%	6,2%
<hr/>							
Drift/underhållskostnaderna							
Vid antagna drift/underhållskostnader	1 309 715	1 335 909	1 362 627	1 389 880	1 417 678	1 446 031	1 596 535
Kostnader ökar med 10%	1 329 715	1 340 715	1 352 265	1 364 393	1 377 126	1 390 497	1 468 072
Årsavgiften höjs med	1,5%	2,4%	3,2%	4,2%	5,1%	6,2%	12,1%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

H. Nyckeltal

Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm	26 847 kr
Belåning i föreningen per kvm lägenhetsyta under första verksamhetsåret	14 311 kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret	448 kr

2011101201862

I. Underhållsplan

Underhållsplan enligt teknisk besiktning utförd av Eminentia Värdis daterad 2011-04-18

År 1 – 3	1.806.250:-
År 4 – 11	1.487.500:-

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptagna i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring. Föreningen tecknar bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter och bostadsrättslokaler.

K. Särskilda förhållanden

1. Förvärv av aktierna

Brf Möllen org.nr 769621-9208 förvärvar aktierna i First Camp Mölle AB, org.nr. 556813-8530

Överenskommet värde för fastigheten	39.732.755
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	-6.448.017
Pågående nyanläggningar	-6.975.000

Värde på aktier 26.359.738

First Camp Mölle AB, org.nr. 556813-8530 överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

2. Förvärv av fastigheten Höganäs Möllehässle 5:26

Föreningen beviljas lån av banken på 20.000.000

First Camp Mölle AB, org.nr. 556813-8530 A:överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten samt pågående nyanläggningar. Köpet betalas kontant.

3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Möllen skriver ner aktierna som tillgångar med 26.309.738 till 50.000

Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

4. Försäljning av First Camp Mölle AB, org.nr. 556813-8530

Bolaget har nedskrivits till 50.000 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.

2011101201863

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.

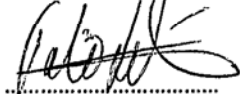
Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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.

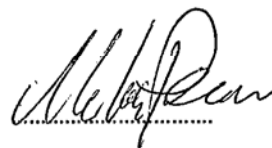
VARA 2011-10-05



Tobias Lunden



Sven-David Malmesved



Mikael Persson

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 Möllen, org.nr. 769621-9208, daterad 2011-10-05, 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 däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugonio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och tjugofem bostadsrättslokaler.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, besiktningssprotokoll med bedömda åtgärds kostnader, köpekontrakt, lånehandlingar och driftsavtal.

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 2011-10-10



Jan Åglöv
Åglövkonsult 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 för **Bostadsrättsföreningen Möllen org. nr. 769621-9208**

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 förhållande som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enl. 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Underlag som varit tillgängliga vid planens bedömande:

- Fastighetsutdrag
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpekontrakt
- Lånehandlingar
- Driftsavtal
- Uppgifter om bostadsrättsmarknaden för gällande ort

Kalmar den 2011-10-10

Fabo Konsult AB



Ola Bengtsson

Av Boverket förordnad intygsgivare