

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C. Beskrivning av fastigheterna	3
D. Preliminär finansieringsplan	4
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
G. Ekonomisk prognos	6
H. Känslighetsanalys	7

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Under april 2010 har uppförandet av 22 st byggnader innehållande 26 st lägenheter påbörjats
Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske med början juli och avslutas i oktober 2010.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2010.

Fastigheten Åmot 1:112 förvärfvas under juni månad och huvudbyggnaden "Strandhotellet" har sålts till den tidigare fastighetsägaren som en bostadsrättslokal med ansvar för samtliga underhållskostnader och driftskostnader. Källareförråd samt tvättstuga är beläget i Strandhotellet som hyrs av Bostadsrättsföreningen.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som generalentreprenad av Faviol AB, 556734-5664 enligt entreprenadkontrakt undertecknat 20100510

Bygghetsförsäkring har tecknats Faviol hos Gar-Bo den 2010-04-07 på summa: 29.900.000,-
Säkerheter för insatser lämnas av Gar-Bo på : 35.765.000,-
Entreprenadssäkerhetsförsäkring har tecknats av Gar-Bo 20100629

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	<u>11 086 920 kr</u>
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt	<u>27 569 580 kr</u>
<u>Summa kostnader</u>	<u>38 656 500 kr</u>

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Åmot 1:112 i Laholms kommun.

Adress: Kustvägen 39, 312 60 Mellbystrand

Tomtens areal ca: 10005m²

Bostadsarea: 1524m²

Lokalarea: 990 m²

Byggnadernas antal
och utformning samt
byggnadsår: 22 st byggnader friliggande småhus byggår 2010.
Och 1 st huvudbyggnad uppförd 1929.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Södra Hallands kraft
värmeverk.
Värmecentral för produktion/distribution av värme och varmvatten är belägen i Laholm
Centralantenn för radio, TV
Varmvatten/vattenmätare

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i strandhotellet 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: Reglad träkonstruktion
Bjälklag : Träbjälklag
Kommunikationer (trappor, hissar, loftgångar) Trätrappor samt trall av tryckimpregnerat virke
Yttertak : Protansystem duk
Uppvärmningssystem: Oljefyllda element
Ventilation: mekanisk frånluft i toalett samt kök

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, per lägenhet, belägna i Strandhotellet ca 5-7 Kvm per lägenhet.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

	Lånebelopp	Lånetid	Räntesats	
Lånedel 1	963 833 kr	3-mån	1,60%	15 421 kr
Lånedel 2	963 833 kr	1-år	1,90%	18 313 kr
Lånedel 3	963 834 kr	3-år	2,90%	27 951 kr
Totalt lån	2 891 500 kr			Total ränta: 61 685 kr

Säkerhet för lån i Fastigheten Ämot 1:112 i befintliga pantbrev som finns på 3.250.000:-
Låneoffert från Handelsbanken i Laholm på 2,408,500 finns.

Insatser	35 700 000 kr
Upplåtelseavgifter	65 000 kr
Summa finansiering	38 656 500 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader, år 1	61 685 kr
Avskrivning enligt plan, år 2 1% per år på byggnadsvärde: <u>27 569 580 kr</u>	275 696 kr
<u>Summa kapitalkostnader, år 1</u>	337 381 kr
Avsättningar i enlighet med den ekonomiska planen	
Föreningens fastighetsunderhåll	39 000 kr
<u>Driftskostnader och övriga kostnader</u>	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	55 000 kr
Ekonomisk förvaltning, styrelsearvoden, revision	25 000 kr
Elförbrukning	18 000 kr
Sophämtning	19 000 kr
Försäkringar	25 000 kr
Uppvärmning	195 000 kr
Vatten	18 000 kr
Övrigt	20 013 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	475 698 kr

Bostadsrättshavare skall förutom hushållsel själv svara för digital TV samt data/telefoni.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fastställs av styrelsen för varje lägenhet. Årsavgiften för en lägenhet skal fördelas i förhållande till insats.

Årsavgifter 475 698 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 475 698 kr

Lgh nr	Lgh ca:	Lägenhets- beskrivning	Typ:	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
2	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
3A	36	Small, plan 0	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
3B	36	Small, plan 1	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
4	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
5	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
6	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
7	71	Large	C	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
8	50	Medium	M	1 450 000 kr	2 500 kr	19321	1610
9A	36	Small, plan 0	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
9B	36	Small, plan 1	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
10	50	Medium	M	1 450 000 kr	2 500 kr	19321	1610
11A	36	Small, plan 0	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
11B	36	Small, plan 1	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
12	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
13	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
14	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
15	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
16	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
17	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
18A	36	Small, plan 0	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
18B	36	Small, plan 1	B	900 000 kr	2 500 kr	11992	999
19	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
20	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
21	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
22	71	Large	L	1 600 000 kr	2 500 kr	21320	1777
	1524			35 700 000 kr	65 000 kr	475 698 kr	39 644 kr

G. Ekonomisk prognos

Fasta priser (avser prisläge år 2010)	År 1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	61 676 kr	86 745 kr	101 203 kr	115 660 kr	122 889 kr	130 118 kr	130 118 kr
Avskrivningar	0 kr	275 696 kr	272 939 kr	270 209 kr	267 750 kr	268 483 kr	251 853 kr
Driftskostnader (Inkl löpande underhåll)	414 022 kr	414 850 kr	415 680 kr	416 511 kr	417 344 kr	418 179 kr	419 015 kr
Fond (Avser periodiskt underhåll)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	42 215 kr	43 059 kr	43 920 kr
Summa kostnader	475 698 kr	501 595 kr	516 882 kr	532 171 kr	540 233 kr	548 296 kr	549 133 kr
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift**	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	22 538 kr	49 766 kr
Summa intäkter	475 698 kr	501 595 kr	516 882 kr	532 171 kr	540 233 kr	570 834 kr	598 899 kr
Arsavgifter	475 698 kr	501 595 kr	516 882 kr	532 171 kr	540 233 kr	570 834 kr	598 899 kr
Ränteantagande	2,13%	3,00%	3,50%	4,00%	4,25%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

** Beräknad fastighetstaxering år-6
är beräknad till 6.010.000:-
Varav fastighetsavgift är i dag 0,45%

H. Känslighetsanalys

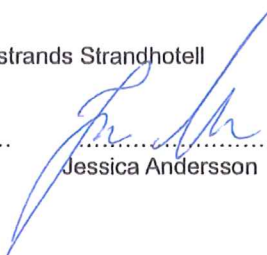
	År 1	2	3	4	5	6	11
Arsavgift om:	475 698 kr	501 595 kr	516 882 kr	532 171 kr	540 233 kr	570 834 kr	598 899 kr
Antagen räntenivå	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Antagen räntenivå +1%	499 783 kr	525 680 kr	540 967 kr	556 256 kr	564 318 kr	594 919 kr	622 984 kr
Antagen räntenivå +2%	523 868 kr	549 765 kr	565 052 kr	580 341 kr	588 403 kr	619 004 kr	647 069 kr
Antagen räntenivå +3%	547 953 kr	573 850 kr	589 137 kr	604 426 kr	612 488 kr	643 089 kr	671 154 kr
Antagen räntenivå -1%	451 613 kr	477 510 kr	492 797 kr	508 086 kr	516 148 kr	546 749 kr	574 814 kr
Antagen räntenivå -2%	427 528 kr	453 425 kr	468 712 kr	484 001 kr	492 063 kr	522 664 kr	550 729 kr
Arsavgift om:							
Inflation +1%	480 455 kr	506 611 kr	522 051 kr	537 493 kr	545 635 kr	576 542 kr	604 888 kr
Inflation +2%	485 212 kr	511 627 kr	527 220 kr	542 814 kr	551 038 kr	582 251 kr	610 877 kr
Inflation -1%	470 941 kr	496 579 kr	511 713 kr	526 849 kr	534 831 kr	565 126 kr	592 910 kr
Inflation -2%	466 184 kr	491 563 kr	506 544 kr	521 528 kr	529 428 kr	559 417 kr	586 921 kr

Ort och datum Båstad 2010-06-01

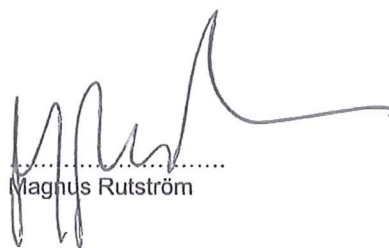
Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell



.....
Tomas Karlsson



.....
Jessica Andersson



.....
Magnus Rutström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 juni 2010 för bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell org. nr. 769620-6205.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

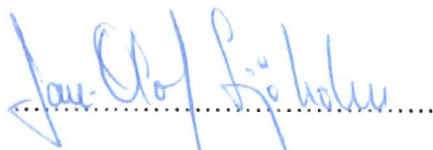
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

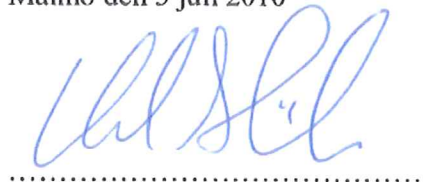
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 4 juli 2010



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 5 juli 2010



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2010-07-04 och 2010-07-05 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registreringsdatum 2009-10-08
- Stadgar, registrerade 2009-10-08
- Stadgar, antagna, 2010-05-30
- Köpekontrakt, 2010-01-07
- Allmän Fastighetsinformation för fastigheten Laholm Åmot 1:112, 2010-01-27
- Entreprenadkontrakt, undertecknat 2010-05-30
- Situationsplan
- Leveransbeskrivning, 2010-01-19 rev 2010-04-19
- Material och rumsbeskrivning, 2009-12-06, Rev D:2010-04-28
- Ritningar, plan, fasader, sektioner, Hus A, B och C
- Beräknat taxeringsvärde, Förenklad fastighetstaxering 2010
- Mail ang. finansieringsoffert till Brf med indikativ ränta avseende slutfinansieringen, 2010-06-09
- Insatsgarantiförsäkring utfärdad 201006-16 reviderad 2010-06-30
- Entreprenadsäkerhetsförsäkring, entreprenadtid, utfärdad 2010-06-30 reviderad 2010-07-01