

2017042804018

EKONOMISK PLAN

BRF STRANDBYN NR 2
769631-5790

april 2017

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
4	Taxeringsvärde	4
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	5
7	Föreningens kostnader	5
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>5</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Avskrivningar</i>	<i>6</i>
8	Föreningens intäkter	6
9	Nyckeltal	6
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>7</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	<i>8</i>
11	Lägenhetsredovisning.....	9
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	10

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF STRANDBYN NR 2

1 ALLMÄNT

Brf Strandbyn nr 2 med org.nr. 769631-5790 har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-26. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Föreningen har ingått totalentreprenadavtal med Mjölback Entreprenad AB om uppförande av föreningens byggnader.

Föreningen kommer hos Bolagsverket söka tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt efter att föreningen ställt säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2:a stycket i Bostadsrättslagen. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning kommer att ske i 4 etapper från och med maj 2017. Samtliga lägenheter beräknas vara färdigställda under juli 2018 varpå sista inflyttningar kommer att ske. Samtliga lägenheter är förhandstecknade.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Ridspöet 6
Kommun	Trelleborg
Församling	Dalköpinge
Adress/belägenhet	Ridspövägen 3 - 33, 2 – 20 och Sadelvägen 21 - 23
Tomtareal	15 393 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Dalköpinge 6:15 m fl, laga kraft 2008-05-29
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Trelleborg Dalköpinge GA:2, GA:7
Samfällighet	Trelleborg Dalköpinge S:7

Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.
------------	---

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2016 - 2018
Byggnadstyp	22 Småhus i 1,5 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 816 m ² .
Bostadslägenheter	28 lägenheter om sammanlagt 2 816 m ² .
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe, vattenburen golvvärme
Ventilation	Frånluft med återvinning
Grundläggning	Kanförstyvad platta på mark
Stomme	Trästomme
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Papp
Fasader	Luftad fasadskiva
Fönster	3-glas aluminiumfönster
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare eller torksskåp i respektive lägenhet
Sopphantering	I anslutning till respektive lägenhet
Övrigt	Carport till varje lägenhet

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärdet för år 2018 är 36 192 000 kr. Typkod är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, pantbrev, lagfart, byggherreomkostnader m.m.	92 395 000 ¹	32 811
Ingående saldo	300 000	
Anskaffningskostnad	92 695 000	32 917

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	14 000 000	Rörlig/3 mån	1,50	210 000	24 400	234 400		2,00
Bottenlån 2	14 000 000	ca 3 år	2,00	280 000	24 400	304 400		2,50
Bottenlån 3	14 000 000	ca 5 år	2,50	350 000	24 400	374 400		3,00
Summa lån år 1	42 000 000	Snittränta:	2,00	840 000	73 200	913 200		2,50
Insatser	50 695 000							
Summa finansiering år 1	92 695 000							

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
El	10 000	4
Styrelse/revision	35 000	12
Ekonomisk förvaltning	50 000	18
Mark- och vägskötsel	50 000	18
Försäkring	25 000	9
Övrigt	50 000	18
Summa driftkostnad år 1	220 000	78
Avsättning yttre underhåll	140 800	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bostadsrättshavarna svarar för att teckna egna abonnemang för hushållsel, uppvärmning, vatten, sophantering och TV/internet. Bostadsrättshavarna svarar även för inre underhåll och skötsel av tomten. Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

¹ Varav köpeskilling för mark uppgår till 33 500 000 kr. Entreprenadkostnader, pantbrev, lagfart, byggherreomkostnader m.m uppgår till 58 895 000 kr.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	36 192 000
Kommunal fastighetsavgift (7 841 kr per lgh)	219 541

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 841 kr per hus (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2033.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	71 706 199
Avskrivning per år	717 062

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 499 661	533
Ränteintäkter	3 000	
Totala intäkter år 1	1 502 661	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,50 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	0,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 1,5 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	32 917
Belåning år 1	14 915
Insatser	18 002
Driftskostnader år 1	78
Avsättning underhållsfond år 1	50
Årsavgift år 1	533

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028
Ränta	840 000	861 829	883 452	974 455	972 304	1 039 264	1 023 490
Ränta %	2,00%	2,06%	2,11%	2,33%	2,33%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062
Driftskostnader	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	268 179
Summa kostnader	1 777 062	1 803 291	1 829 402	1 924 983	1 927 501	1 999 224	2 008 730
Årsavgift/m ² (bostäder)	533	541	549	557	565	574	618
Årsavgifter bostäder	1 499 661	1 522 156	1 544 988	1 568 163	1 591 685	1 615 561	1 740 418
Ränteintäkter	3 000	5 287	7 472	9 555	10 836	12 237	17 468
Summa intäkter	1 502 661	1 527 442	1 552 460	1 577 717	1 602 522	1 627 798	1 757 886
Årets Resultat	-274 401	-275 848	-276 942	-347 265	-324 979	-371 426	-250 844
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-274 401	-275 848	-276 942	-347 265	-324 979	-371 426	-250 844
Återföring avskrivningar	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062	717 062
Amorteringar	-73 200	-79 056	-85 381	-92 211	-99 588	-107 555	-158 033
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	369 461	362 158	354 739	277 586	292 495	238 081	308 184
Avsättning till yttre underhåll	-140 800	-143 616	-146 488	-149 418	-152 406	-155 455	-171 634
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	228 661	218 542	208 251	128 167	140 089	82 626	136 550
Ingående saldo kassa	300 000						
Ackumulerat saldo kassa	669 461	1 031 618	1 386 358	1 663 943	1 956 438	2 194 519	3 596 755
Ackumulerad avsättning till underhåll	140 800	284 416	430 904	580 322	732 729	888 183	1 713 355

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,0%	2,1%	2,1%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 271 000	1 303 614	1 336 737	1 439 995	1 451 597	1 532 934	1 603 868
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	451	463	475	511	515	544	570
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	533	541	549	557	565	574	618
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,3%	2,4%	2,4%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 408 000	1 442 657	1 477 702	1 721 966	1 734 234	1 954 877	2 024 732
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	500	512	525	611	616	694	719
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,1%	-5,2%	-4,4%	9,8%	9,0%	-21,0%	16,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,0%	2,1%	2,1%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 271 000	1 312 409	1 354 640	1 467 339	1 488 038	1 579 074	1 704 847
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	451	466	481	521	528	561	605
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-15,2%	-13,8%	-12,3%	-6,4%	-6,5%	-2,3%	-2,0%

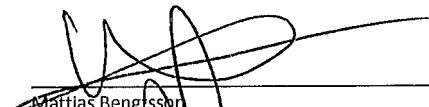
11 LÄGENHETSREDOVISNING

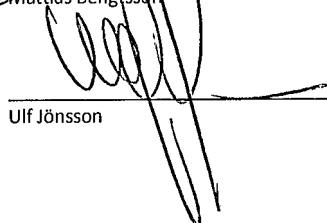
Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
1	-	3 rok	88	3,2243	1 695 000	4 029
2	-	3 rok	88	3,2243	1 685 000	4 029
3	-	3 rok	88	3,2243	1 695 000	4 029
4	-	3 rok	88	3,2243	1 685 000	4 029
5	-	3 rok	88	3,2243	1 695 000	4 029
6	-	3 rok	88	3,2243	1 685 000	4 029
7	-	4 rok	110	3,8318	1 945 000	4 789
8	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
9	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
10	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
11	-	4 rok	110	3,8318	1 945 000	4 789
12	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
13	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
14	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
15	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
16	-	4 rok	110	3,8318	1 945 000	4 789
17	-	3 rok	88	3,2243	1 650 000	4 029
18	-	3 rok	88	3,2243	1 595 000	4 029
19	-	3 rok	88	3,2243	1 650 000	4 029
20	-	3 rok	88	3,2243	1 595 000	4 029
21	-	3 rok	88	3,2243	1 650 000	4 029
22	-	3 rok	88	3,2243	1 595 000	4 029
23	-	4 rok	110	3,8318	1 945 000	4 789
24	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
25	-	4 rok	110	3,8318	1 895 000	4 789
26	-	4 rok	110	3,8318	1 995 000	4 789
27	-	4 rok	110	3,8318	1 995 000	4 789
28	-	4 rok	110	3,8318	1 995 000	4 789
Totalt			2 816	100,00	50 695 000	124 972

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavarna svarar för att teckna egna abonnemang för hushållsel, uppvärmning, vatten, sophantering och TV/internet. Bostadsrättshavarna svarar även för inre underhåll och skötsel av tomt.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Trelleborg 2017-04-15


Mattias Bengtsson


Ulf Jönsson


Magnus Jönsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Strandbyn nr 2 (org.nr 769631-5790) daterad 2017-04-15, får härmed avge följande intyg.

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

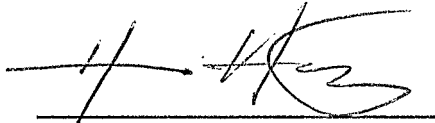
Planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kap. 5 § för registrering och framstår som hållbar.

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

Tillgängliga handlingar:

- Stadgar 2016-01-26
- Registreringsbevis 2016-01-26
- Fastighetsutdrag, Metria, 2017-03-30
- Finansieringsoffert, Sparbanken Skåne, 2017-04-11
- Köpebrev fastigheten Trelleborg Ridspöet 6, 2016-05-20
- Totalentreprenadkontrakt
- Situationsplan
- Taxeringsvärdesberäkning

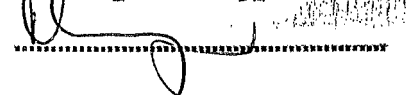
Malmö 2017-04-26



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet Intygas:



Marianne Cedergren

2017042804029

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 15 april 2017 för Bostadsrättsföreningen Strandbyn nr 2, 769631-5790.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. 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 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

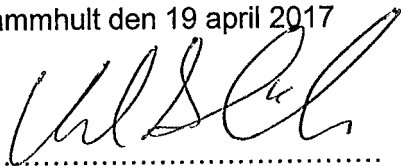
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 19 april 2017



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet Intygas:



Marianne Cedergren

2017042804030

Bilaga till intyg, 2017-04-19, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Strandbyn nr 2, 769631-5790.

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

- Registreringsbevis Brf Strandbyn nr 2, 2016-01-26
- Stadgar
- Allmän Fastighetsinformation Trelleborg Ridspöet 6, 2017-04-13
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2017-04-11
- Köpebrev Trelleborg Ridspöet 6, 2016-05-20
- Taxeringsberäkningar
- Totalentreprenadkontrakt

Fotokopians överensstämmelse
med originalet Intygas:



Marianne Cedergren