

2016122103075

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIDEÖRTEN

Strömstads kommun

ORG NR 769631-0825

original

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	3
C. Kostnader för bostadsrättsföreningens förvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kostnader	7
E. Beräkning av bostadsrättsföreningens intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Videörten, org. nr 769631-0825, som registrerades hos Bolagsverket 2015-10-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande, utan begränsning i tiden.

StdBU Invest AB org. nr 559027-5957, Skandinaviska Trehus AS (976295315) och Östby Eiendom AS (983038573) (Benämns nedan "Säljaren" nedan) äger tillsammans samtliga andelar i Tångenvägen Byggnad Strömstad Ekonomisk Förening org. nr 769631-0551 ("Föreningen"). Lagfaren ägare till fastigheterna Videörten 1, Videörten 2 samt Videörten 3 i Strömstad ("Fastigheten") är Tångenvägen Byggnad Strömstad Ekonomisk Förening.

Bostadsrättsföreningen har av Säljaren blivit erbjuden att köpa samtliga andelar i Föreningen för att därigenom bli ägare till Fastigheten

Bostadsrättsföreningen avser sålunda att förvärva samtliga andelar i Föreningen och därefter överlåta fastigheten till Bostadsrättsföreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på avtalad köpeskillning jämte bildningskostnader mm. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i oktober 2016.

Föreningen har handlat upp entreprenaden av Villamontören i Uddevalla AB och tillförsäkrats sedvanliga entreprenadgarantier.

Lägenheterna är av en lägenhetstyp med 3 RoK som även förekommer spegelvänd. Lägenheterna ligger i två våningsplan upplyfta från gatunivå. Det övre våningsplanet nås via en utvändig trappa och alla lägenheter har balkong mot sydost. Till varje lägenhet hör garage i gatuplan

Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrätterna kommer att ske när entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma, den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och bostadsrättsföreningen tillträtt fastigheten.

Upplåtelse beräknas ske under kvartal 4 2016.

Bostadsrättsföreningen kommer att upplåta alla bostadsrätter till fullvärde varpå ingen bankfinansiering kommer vara aktuell.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring och bostadsrättsinnehavarna uppmanas att komplettera sina hemförsäkringar med så kallat bostadsrättstillägg.

Standard

Bostadshus och förråd platsbyggs på förberedd grund. Husen byggs i två våningar med souterrängplan med lägenheter kopplade i radhusform. Husen ligger trappade mot omgivande terräng och gata. På entrésida finns möjlighet till uteplatser i markplan.

Fasader utförda i träpanel och taktäckning med plåt. Balkonger med glasade räcken.

En hög standard på ytskikt, med parkett i samtliga rum och klinker i hall och bad. Badrum är helkaklade. Tapet på väggar i övriga rum. Innertak är målade.

I köksinredning ingår kyl/frys, spis, spisfläkt, diskmaskin och mikro.

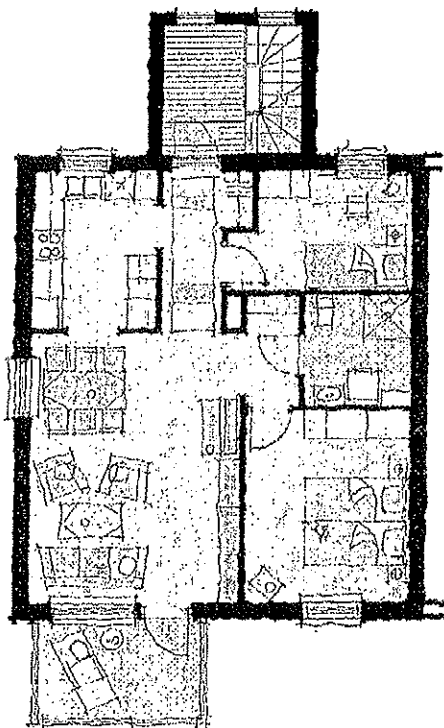
I badrum finns badrumsskåp med spegel och belysning, wc-stol, tvättställ och duschväggar. Tvättmaskin och kondensumlare.

Förråd och garage som upplåts har målade väggar.

Uppvärmning sker med vattenburet system med radiatorer där värmekälla är kommunal fjärrvärme.

Ventilation med frånluft och spaltventiler i fönster.

Alla lägenheter förses med mätare för vatten- och elförbrukning samt fjärrvärme.



Utemiljö

Ett garage hör till varje lägenhet. Utöver dessa finns parkering för besökande. Gata, uppfarter och parkering är asfalterade.

I området finns lekplats och sophus med kommunal hämtning.

Upplåtelseform

De tio lägenheterna i Videörten bildar en bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen har egen styrelse, stadgar, ekonomisk plan och ekonomi.

Läs mer om bostadsrättsförening på länken;

<http://www.bolagsverket.se/ff/foreningsformer/bostadsrattsforening/vad-1.1816>

D FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansiering utgörs huvudsakligen av medlemmarnas egna insatser varför inga lån behöver anskaffas.

Finansiering

	(kr)
Medlemmars insatser	24.540.000
Summa finansiering	24.540.000

Kapitalkostnad

Från föregående sida

0

Avsättningar

Avsättning yttre fond	33.000
-----------------------	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förkommande fall

Ekonomisk förvaltning, arvode till styrelse och revisorer, administration	40.000	
Uppvärmning	78.480	
Gemensam elförbrukning	16.500	
Vatten	6.540	
Sophämtning	10.600	
Försäkringar	12.000	
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	6.000	
Löpande underhåll	9.500	
TV, telefoni och bredband faktureras respektive lägenhet		
Summa driftskostnader¹		179.620
Driftkostnadernas fördelning, se nedan		

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	2.500	
Summa skatter, kr		2.500

Reserv

Reserv		0
--------	--	---

Summa beräknade årliga kostnader exkl avskrivningar inkl avsättningar	215.120
--	----------------

Avgår amorteringar	0
Avgår avsättningar	-33.000
Avskrivningar	222.620

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr	407.740
---	----------------

Driftkostnadernas fördelning

Driftkostnader som faktureras respektive lägenhet	85.020 (á conto)
Driftkostnader som ska betalas av föreningen	97.100 (ingår i årsavgiften)

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade. Efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder å 1-15 efter fastställt värdeår.

E BERÄKNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som förskrivs i bostadsrättsföreningens stadgar skall bostadsrättsföreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	(kr)
Årsavgifter	127.600
Avgifter som faktureras respektive lägenhet direkt av BRF (värme och vatten)	85.020
Summa beräknade årliga intäkter	212.620

Tabell lägenhetsredovisning

Specifikation över lägenheterna

Lägenhetsnr	Våning	Typ	Area	Insats	Årsavgift	Värme* årsavgift prel	Vatten* årsavgift prel	Drifts- andelstal	Kapital- andelstal
33	1	3 rok	65	2 450 000	12 663	7 788	649	0,099	0,099
34	2	3 rok	66	2 450 000	12 857	7 908	659	0,101	0,101
35	1	3 rok	65	2 390 000	12 663	7 788	649	0,099	0,099
36	2	3 rok	66	2 390 000	12 857	7 908	659	0,101	0,101
37	1	3 rok	65	2 530 000	12 663	7 788	649	0,099	0,099
38	2	3 rok	66	2 490 000	12 857	7 908	659	0,101	0,101
39	1	3 rok	65	2 480 000	12 663	7 788	649	0,099	0,099
40	2	3 rok	66	2 340 000	12 857	7 908	659	0,101	0,101
41	1	3 rok	65	2 530 000	12 663	7 788	649	0,099	0,099
42	2	3 rok	66	2 490 000	12 857	7 908	659	0,101	0,101
Summa			655	24 540 000	127 600	78 480	6 540	1,00	1,00

*Värme och vatten kommer att faktureras respektive bostadsrättslägenhets verkliga förbrukning

Kostnad för el beräknas tillkomma med ca 400 kr för lägenhetsinnehavaren och beror på levnadsvanor m m.

2016122103083

F NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	37 511 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea:	0 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	37 466 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	278 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	198 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Eventuell lokalarea utgör inte fördelningsgrund.

G EKONOMISK PROGNOSE och KÄNSLIGHETSPROGNOS

Ekonomisk prognos och känslighetsprognos

Ekonomisk prognos	År 1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader	0	0	0	0	0	0	0
Drift och underhåll	182	185	189	192	196	199	218
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar	33	33	33	33	33	33	33
Avskrivningar	223	223	223	223	223	223	223
Nettokostnader	182	185	189	192	196	199	218
Nettoutbetalningar	182	185	189	192	196	199	218
Årsavgifter	182	185	189	192	196	199	218
Årsavgifter inkl avsättningar	215	218	222	225	229	232	251
Kostnader inklusive avsättning och avskrivning	438	441	444	448	451	455	474
Årsavgifter*	215	218	222	225	229	232	251
Balansräkning utgång av år							
Tillgångar							
Byggnad och mark	24 287	24 065	23 842	23 842	23 620	23 397	22 061
Bank	63	96	129	162	195	228	393
Eget kapital							
Insats	24 540	24 500	24 500	24 500	24 500	24 500	24 500
Åck resultat	-223	-445	-668	-890	-1 113	-1 336	-2 449
Yttre fond	33	66	99	132	165	198	363
Prognosförutsättning							
Årlig inflation	2%						
Känslighetsanalys							
Alternativ inflation	3% på driftskostnader						
Nettokostnader	187	193	198	204	210	217	251
Nettoutbetalningar	187	193	198	204	210	217	251
Alternativ inflation	5% på driftskostnader						
Nettokostnader	191	201	211	221	232	244	311
Nettoutbetalningar	191	201	211	221	232	244	311

*Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet och därmed inte heller på årsavgiften.

10
