

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Nordkoster 1:100 med org.nr 769621-1148

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	2-3
C. Kostnader för föreningens fastighet	3
D. Finansleringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	3
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	4
F Nyckeltal	4
G. Tabell: redovisning av andelstal, insatser o månadsavgifter	5
H. Ekonomisk prognos	6
I. Känslighetsanalys	7
J. Särskilda förhållanden	7

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

[Handwritten signature]

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100, 769621-1148, som registrerats hos Bolagsverket 2010-02-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta lägenheter för fritidsboende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag.

Bostadsrättsföreningen fick efter bildandet ett föreläggande från Strömstads kommun angående att ägandet av fastigheten genom en bostadsrättsförening stod i strid mot detaljplanen för fastigheten. Efter dom i MÖD har föreläggandet undanröjts. Bostadsrättsföreningen behöver revidera de ekonomiska förutsättningarna samt andelstalen för de upplåtna enheterna. Samtliga bostadsrätter har upplåtits för fritidsboende och inflyttning har skett.

På föreningens fastighet finns 21 mindre hus (varav 20 stugor och en förrådsbyggnad), en byggnad med 3 lägenheter samt en större byggnad innehållande 7 lägenheter, gemensamhetsutrymme samt samlingslokal som är ett gemensamhetsutrymme. Lägenheterna är uppmätta efter ritning i samband med förvärvet av fastigheten (SS 21054:2009).

Byggnaderna på fastigheten skrivs av enligt K2, linjärt över 100 år.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan på föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på beräkningar med stöd i de senaste två årens räkenskaper.

B. Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning:	Nordkoster 1:100 i Strömstads kommun.
Adress:	Västra bovägen 39
Tomtens areal:	8 242m ²
Bostadsarea:	920,5 m ²
Lokalarea:	150 m ²
Gemensamhetsanläggning:	Nordkosters vägförening GA:2
Byggnadsår pensionat:	1933
Byggnadsår stugor:	1933 och 1973


LARS HÖGSTRÖM
M B

Byggnadernas antal
utformning samt
placering i för-
hållande till varandra:

Huvudbyggnad innehållande sju lägenheter, samlingslokal med kök.
Byggnaden är belägen vid entrén till fastigheten.

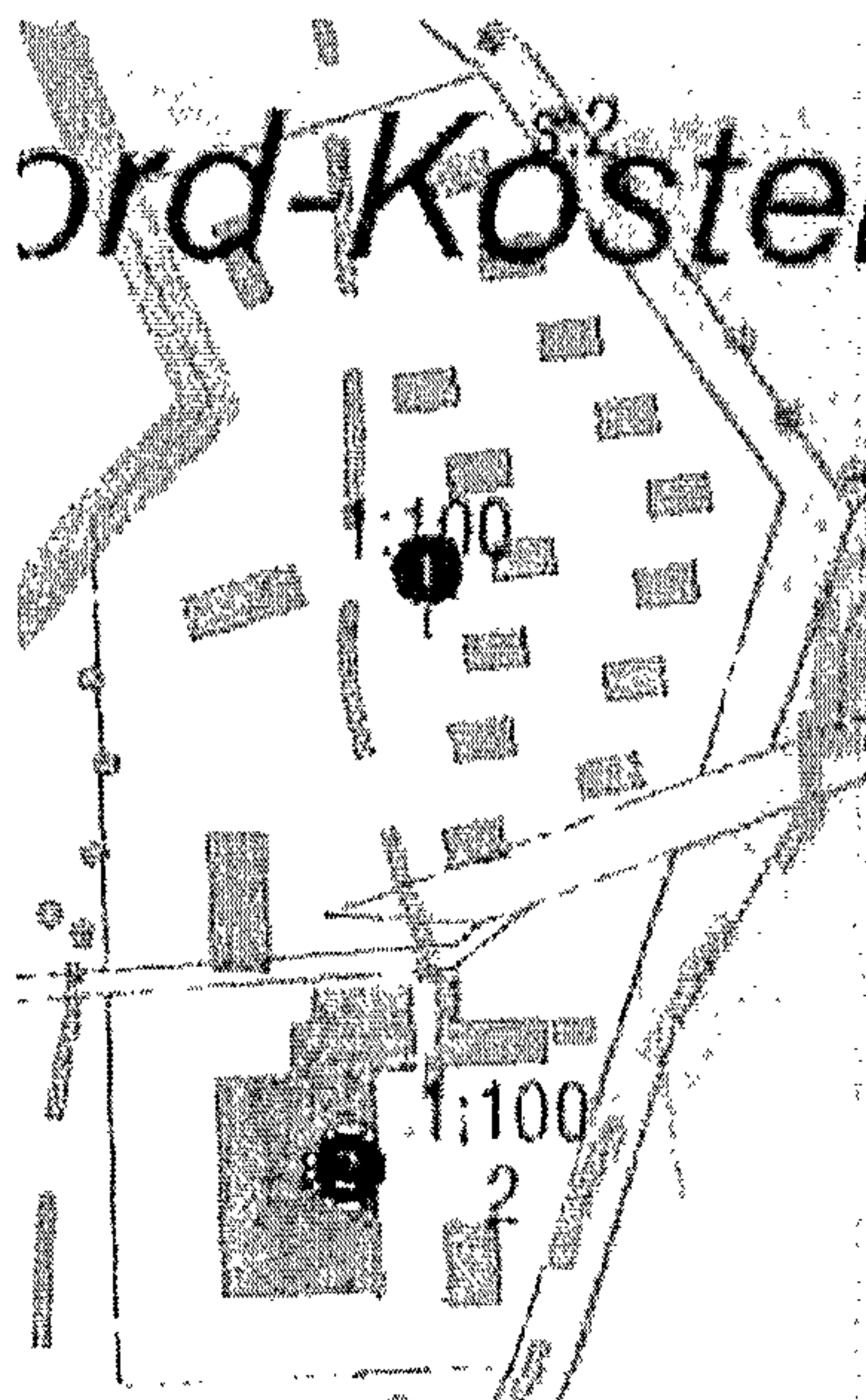
En mindre byggnad innehållande en bostadsenhet placerad ca 10 meter ost
om huvudbyggnaden direkt vid entrén till fastigheten.

En mindre byggnad innehållande två bostadsenheter placerad ca fem meter
ost om huvudbyggnaden.

Ett radhus innehållande tre lägenheter. Byggnaden är placerad ett tiotal
meter norr om huvudbyggnaden.

Friliggande fritidshus, fjorton stycken placerade i en slänt norr om
huvudbyggnaden med ca 15 meter stugorna.

En mindre stuga placerad väst om de två längst norrut placerade av de
fjorton fritidshusen. För byggnaden med tillhörande markområde finns ett
nyttjanderättsavtal. Enheten är inte upplåten som bostadsrätt.
En mindre byggnad innehållande två bostadsenheter placerad norr om
radhuset innehållande tre lägenheter.



Gemensamma utrymmen

1. st tvättstuga

1 st samlingslokal med tillhörande kök beläget i pensionatsbyggnaden.

1 st duschhus

Redskapsbod, källare och biutor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns 20 st enklare stugor och en byggnad innehållande tre lägenheter uppförda samt en pensionatsbyggnad innehållande sju lägenheter. Stugorna är uppförda på krypargrund i trä. Pensionatet är uppfört på granitgrund i trä. Samtliga stugor är utrustade med toalett, varmt och kallt vatten, en köksbänk, värmeplattor och ett kylskåp.

Fastigheten har egen brunn för vattenförsörjning och är anslutet till elnätet via ett abonnemang/fas x säkring – Enkel 3 x 63 A via Fortum.

Handwritten signature or initials.

Klädsel, Tak, Fönster**Nödvändigt underhållsbehov**

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadandelshavaren för inre underhåll och yttre underhåll och reparationer av den av bostadsandel som föreningen upplåter med undantag för

1. yttertak
2. utvändig beklädnad
3. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar) eller finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
4. rökgångar och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet och ventilationsdon.
5. lägenhetsavskiljande och bärande vägg.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av alla uppgraderingar och installationer som gjorts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

Bostadsrättsföreningens stadgar anger att minst 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde skall sättas av till fond för yttre underhåll. I den ekonomiska planen har 100 000 kr avsatts till fond för yttre underhåll.

Bostadsrättsföreningens underhållsbehov framgår av framtagna underhållsplan, bilaga 1

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar

C. Kostnader för föreningens fastighet

Bokfört anskaffningsvärde för befintligt hus inkl lagfartskostnad	16 667 835 kr
---	---------------

Taxeringsvärdet för småhus har fastställts år 2018 till totalt 16 284 000 kr varav 10 850 000 kr är markvärde och taxeringsvärdet för hyreshusenhet är fastställt 2016 till totalt 2 568 000 kr varav 713 000 kr är markvärde.

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnaderKapitalkostnader

Föreningen har inga lån.

Insatser 17 835 000 kr

Summa finansiering 17 835 000 kr.

Kapitalkostnader

Avskrivningar, beräknad som 1 % av anskaffningsvärdet exkl mark	129 385 kr
Summa Kapitalkostnader	129 385 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Försäkring	32 000 kr
Fastighetsskatt	129 000 kr
El	156 000 kr
VA och Sopor	54 000 kr
Rep/underhåll	100 000 kr
Administration/redovisning	60 000 kr
Fastighetsskötsel	30 000 kr
Övriga kostnader	10 000 kr
Summa beräknade kostnader	571 000 kr

Driftkostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Utöver årsavgiften har medlemmen att erlagga kostnader för el som faktureras separat efter avläsning i bostadsenheten.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	551 008 kr
Intäkter el	138 000 kr
Övriga intäkter (Dusch och tvätt mm)	15 000 kr
Summa beräknade intäkter	704 008kr

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	18 107 kr
Insats per kvm	19 375 kr
Driftkostnad per kvm	620 kr
Årsavgift per kvm	599 kr
Positivt kassaflöde per kvm	253 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm	109 kr

G. Stug och lägenhetsförteckning

Bostadsrättsföreningen har två andelstal. Ett ägarandelstal som används som avgiftsunderlag för löpande driftskostnader och ett underhållsandelstal som används som avgiftsunderlag för utdebitering av förväntade underhållskostnader. Ägarandelstalet är det samma för samtliga andelar utifrån att samtliga andelshavare betalade samma insats för sin andel. Underhållsandelstalet bygger på respektive andels yta i relation till den totala ytan.

Tabell

Stuga nr	Insats	Andelstal Ägarandel	Drift Årsavgift	Månadsavgift	area kvm	Andelstal Underhåll	Underhåll Årsavgift	Månadsavgift	Total Månadsavgift
1	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
2	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
3	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
4	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
5	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
6	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
7	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
8	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
9	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
10	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
11	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
12	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
13	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
14	615 000	0,0345	15 552	1 296	20,4	0,0222	2216	185	1 481
15	615 000	0,0345	15 552	1 296	35,6	0,0387	3867	322	1 618
16	615 000	0,0345	15 552	1 296	27,8	0,0302	3020	252	1 548
17	615 000	0,0345	15 552	1 296	27,8	0,0302	3020	252	1 548
18	615 000	0,0345	15 552	1 296	33,3	0,0362	3618	301	1 597
19	615 000	0,0345	15 552	1 296	39,6	0,0430	4302	359	1 655
20	615 000	0,0345	15 552	1 296	45,8	0,0498	4976	415	1 711
21	615 000	0,0345	15 552	1 296	43,9	0,0477	4769	397	1 693
22	615 000	0,0345	15 552	1 296	40,5	0,0440	4400	367	1 663
23	615 000	0,0345	15 552	1 296	41,4	0,0450	4498	375	1 671
24	615 000	0,0345	15 552	1 296	53,9	0,0586	5856	488	1 784
25	615 000	0,0345	15 552	1 296	41,4	0,0450	4498	375	1 671
26	615 000	0,0345	15 552	1 296	48,1	0,0523	5225	435	1 731
27	615 000	0,0345	15 552	1 296	54,7	0,0594	5942	495	1 791
28	615 000	0,0345	15 552	1 296	47,4	0,0515	5149	429	1 725
29	615 000	0,0345	15 552	1 296	53,7	0,0583	5834	486	1 782
	17 835 000	1	451 008	37 584	920,5	1	100 000		45 917

H. Ekonomisk prognos

Arliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kapitalkostnader								
Avskrivningar	129 385	129 385	129 385	129 385	129 385	129 385	129 385	129 385
Driftkostnader								
Försäkring	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	39 008	43 068
El	156 000	159 120	162 302	165 548	168 859	172 237	190 163	209 955
VA och Sopor	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826	72 677
Avsättning till underhållsfond	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Administration	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Övriga kostnader	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt	129 000	131 580	134 212	136 896	139 634	142 426	157 250	173 617
Summa	700 385	711 805	723 453	735 335	747 454	759 815	825 431	897 876
Arliga intäkter								
Areavgifter	551 008	562 028	573 269	584 734	596 429	608 357	671 676	741 584
Övriga intäkter								
Intäkter el	138 000	140760	143575	146447	149376	152363	168221	185730
Övriga intäkter	15 000	15300	15606	15918	16236	16561	18285	20188
Summa intäkter	704 008	718 088	732 450	747 099	762 041	777 282	858 182	947 502
Resultat	103 623	108 283	113 037	117 885	122 890	127 875	154 650	184 213
Ackumulerat resultat	103 623	211 906	324 943	442 828	565 658	693 533	948 013	1 296 312

Antaganden
 Inflation 2%
 Utgångspunkt i prisnivån 2018

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagen. Eftersom föreningen inte har några lån har räntan inte beaktats.

Årsavgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå	551008	562028	573269	584734	596429	608357	671676	741584
2%	551008	573048	595970	619809	644601	670385	815626	992334
1%	551008	567538	584564	602101	620164	638769	740509	858453
-1%	551008	556518	562083	567704	573381	579115	608656	639703
-2%	551008	551008	551008	551008	551008	551008	551008	551008

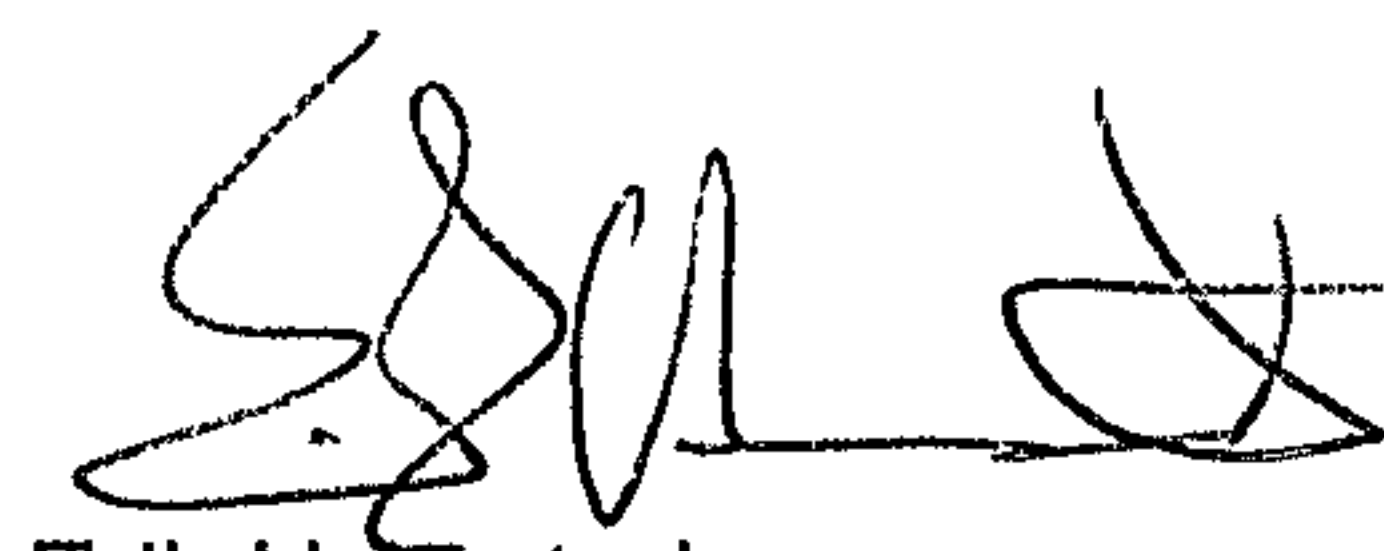
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

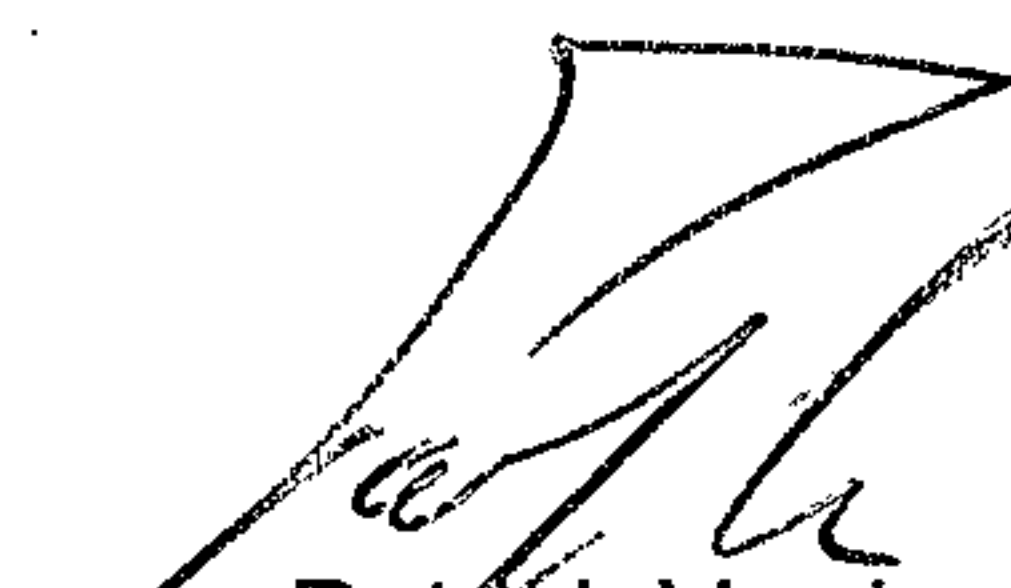
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det yttre och inre hålla sin stuga/lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
5. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomt.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

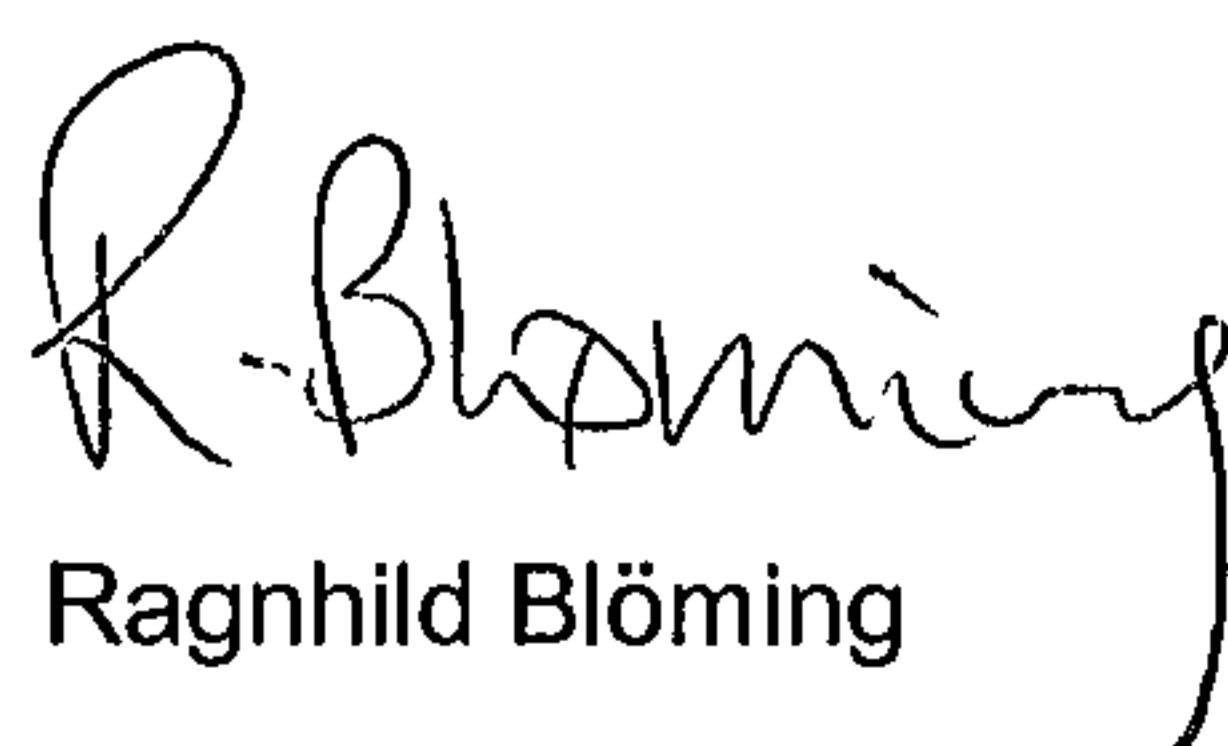
Strömstad 2019-01-11
Ort och datum

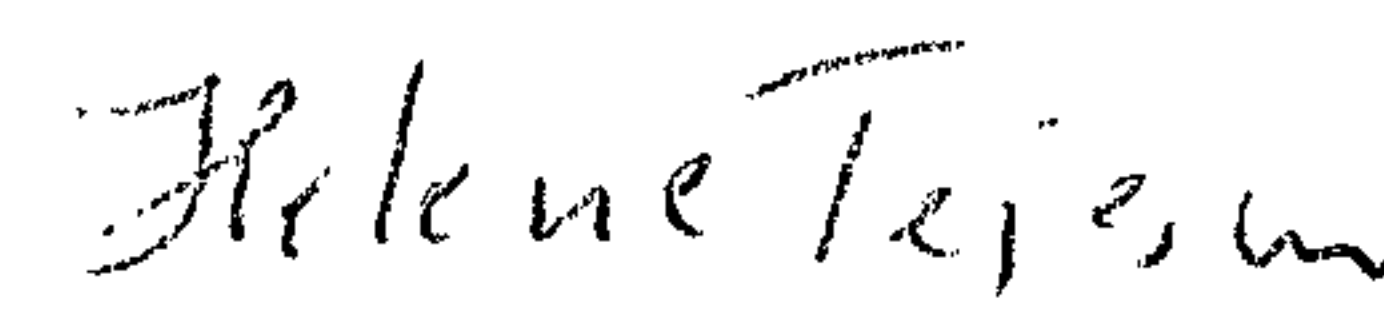
Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100


Lars-Inge Terum
Ordförande


Erik Haärstad


Patrick Verde


Ragnhild Blöming


Helene Terjesen

Bilaga 1 till ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100 org nr 767621-1198
1:100 NORDKOSTER - BASTEVIKEN STUGBY
Underhållsplan dato 2018.12.21
Tillstandsregistrering 2017-10-21, uppdaterad 2018.12.21

Redovisar förväntad kostnad per år inklusive moms

L.nr	Byggnad	Bygghet	Komponent/tillståndsbeskrivning	År											
				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
1.	Avlopp		Spolas varje år	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000		
2.	Brunn		Service		3000		3000		3000		3000		3000		
3.	Brunn		Rengöring brunn	40000					40000						
4.	Dusch		Byte panel	6000											
5.	Hus 1 - entré		Målning							20000					
6.	Hus 1 - entré		Takrännor							10000					
7.	Hus 1 - entré		Yttervägg						30000						
8.	Hus med 2 enheter		Målning										30000		
9.	Hus med 2 enheter		Takrännor									20000			
10.	Hus med 2 enheter		Byte 1/3									21000	21000		
11.	Pensionat		Byte lås	2500											
12.	Pensionat		Byte brandtrappa	15000											
13.	Pensionat		Byte av takrännor		19500										
14.	Pensionat		Målning			15000									
15.	Pensionat		Spolning och nyläggning					100 000							
16.	Pensionat		Byte av ett isolerglas	5000											
17.	Pensionat		Översyn av elsystem	30000											
18.	Radhus 3 lgh						30000								
19.	Radhus 3 lgh						10000								
20.	Radhus 3 lgh		Ny klädsel			40000	25000								
21.	Redskapsbod								10000						
22.	Redskapsbod									10000					
23.	Redskapsbod		Stabilisering		6000										
24.	Stugor 1-14		Fem/fyra stugor per år							50 000	50000				
25.	Stugor 1-14		7 stugor per år		30 000	30000									
26.	Tvätt		Vibration tvättmaskin	12500											
27.	Tvätt		Byte klädsel 1/3		21000		21000		21000						
28.	Tvätt		Byte maskiner				20000								
Summa				112000	80500	86000	110000	101000	105000	91000	54000	92000	55000		
Avsättning				100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000		
Ack avsättning				-12 000	7 500	21 500	11 500	10 500	5 500	14 500	60 500	68 500	113 500		



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100** (org. nr. 769621-1148), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2010.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomfördes i enlighet med upprättade årsredovisningar, det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Det noteras att bostadsrättsföreningen bildades 17 februari 2010 och att detta intyg avser en justerad ekonomisk plan.

Göteborg den 24 januari 2019



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Stadgar	Brf	2017-10-11/11-08 antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2018-12-21
Fastighetsutdrag	Bisnode	2018-12-20
Årsredovisning 2017	Brf	
Årsredovisning 2016	Brf	
Värdeutlåtande	SVEFA	2018-12-05
Underhållsplan	Brf	2017-10-21 rev. 2018-12-21
Nyttjanderättsavtal	Inger Milton Thörnberg / Rolf Terjesen, Ellen Berit Naess / Kerstin Grahn	2009-06-15,16 och 17
Dom MÖD P 9917-15	Svea hovrätt Mark-och miljööverdomstolen	2016-06-08

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Nordkoster 1:100** (org. nr. 769621-1148), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2010.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomfördes i enlighet med upprättade årsredovisningar, det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Det noteras att bostadsrättsföreningen bildades 17 februari 2010 och att detta intyg avser en justerad ekonomisk plan.

Göteborg den 24 januari 2019



Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Stadgar	Brf	2017-10-11/11-08 antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2018-12-21
Fastighetsutdrag	Bisnode	2018-12-20
Årsredovisning 2017	Brf	
Årsredovisning 2016	Brf	
Värdeutlåtande	SVEFA	2018-12-05
Underhållsplan	Brf	2017-10-21 rev. 2018-12-21
Nyttjanderättsavtal	Inger Milton Thörnberg / Rolf Terjesen, Ellen Berit Naess / Kerstin Grahm	2009-06-15,16 och 17
Dom MÖD P 9917-15	Svea hovrätt Mark-och miljööverdomstolen	2016-06-08



2019022006747