

Ekonomisk plan

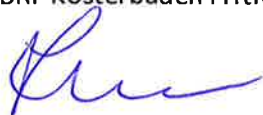
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förutsättningar

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Strömstad, 2018-07-09
BRF Kosterbaden Fritid



KENNETH MYRVOLD



LARS ANDERSSON



SEBASTIAN MYRVOLD

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kosterbaden Fritid, som registrerats av Bolagsverket 2017-05-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att bidra till en levande skärgård och främja den rörliga turismen i området, som utgör nationalpark, får bostadsrättshavaren inte permanent bosätta sig i lägenheten eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 5 kat. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden (maj 2018).

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 20 lägenheter genom 8 lägenheter i 4 st parhus samt 1 byggnad med 12 lägenheter.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett nybildat aktierbolag. Bolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten Strömstad, Nord-Koster 1:72. Brf Kosterbaden, förvärvar sedan fastigheten från det nybildade bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Vid tillträdet är fastigheten färdigställd och godkänd slutbesiktning föreligger.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. för det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Tillträde och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i augusti 2018.

Som avskrivningsmetod används "K" metoden
Föreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.
Fastighetens ytor är uppmätt på ritning (SS21054:2009)

Ägarna av bostadsrätterna får 60% av uthyrningsintäkten (ex moms och ev agentprovision) när deras lägenhet är uthyrd. Uthyrningsintäkten är enbart baserad på priset som extern kund betalar för lägenheten, ej för de tillägsprodukter som uthyrningsbolaget eventuellt erbjuder. Uthyrningsintäkten betalas ut en månad i efterskott.

Det kommer att bli obligatorisk städning av uthyrningsbolaget när en bostadsrättsmedlem lämnar sin lägenhet till en betalande gäst. Uthyrningsbolaget kommer att fakturera 900 kr för städning. Denna kostnad tillkommer enbart när det är en betalande gäst som skall komma och bo i lägenheten. Om ingen gäst är inbokad tills nästa gång som medlemmen själv bor där tillkommer ingen kostnad.

Eventuellt osålda lägenheter vid tillträdet av fastigheten kommer att förvärfas av det projektägande bolaget Destination Koster AB, som ägs till lika delar av VGL Utveckling AB och Betonmast AS

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nord-Koster 1:72	Strömstad Kommun
Område	Vettnet, Nordkoster	
Fastighetens areal	3261	m2
Bostadsarea	727	m2
Antal lgh	20	
Antal Bostadshus	6 st. En radhusbyggnad med 12 lgh 4 st parhus med totalt 8 lgh	
Byggnadsår	2017-2018	
Gemensamhetsanläggning/ Samfälligheter/Servitut	Bostadsrättsföreningens delägarskap i den inom kvarteret blivande gemensamhetsanläggningen kommer att fastställas av lantmäterimyndigheten Strömstads kommun. Beräknade driftskostnader redovisas i årskostnadskalkylen Strömstad Nord-Koster GA:2, avseende vägar. Strömstad Nord-Koster S:1-3, S:6, avseende Vägar Strömstad Nord-Koster S:10-11, avseende Lertäkt Strömstad Nord-Koster S:12-13, S:17, avseende vägar Strömstad Nord-Koster S:18-19, avseende Brunnar Strömstad Nord-Koster S:20, avseende Floddike Strömstad Nord-Koster S:26, avseende Väg Officialservitut, Vattenledning, Akt 1486-967.1 Ledningsrätt, Avlopp, Akt 1486-90/36.1	
Planförhållanden	Byggnadsplan (detaljplan) 1962-04-16	
Bygglov	Bygglov beviljat 2017-02-23. MBN-2016-1994	
Försäkring	Fastigheten fullvärdesförsäkras i Dina Försäkringar	

Brf Kosterbaden Fritid

Strömstad

org nr 769634-7447

Gemensamma anordningar

Vatten:	Avsaltningsanläggning i källaren i byggnad E.
Avlopp:	Kommunal VA-anslutning
Uppvärmning:	Luft/vatten
Återvinning:	Soprum på fastigheten, med sopsortering.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Elcentral i tekninkrum i huvudbyggnaden.
Gård:	Gård med lekområde, grillplats, gräsytor mm

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källarvåning:	Endast under parhuset i väster. (Byggnad E) Betongplatta med ytterväggar och bärande väggar i betong. Vattentät gjutning. Källarbjälklag i betong med tätskikt.
Grundläggning övriga hus	Grundmur på sula och pelare.
Överbyggnad:	Lägenheterna monteras som moduler, prefabricerade element av trä.
Fönster:	Lågenergifönster.
Ytterdörrar	Aluminiumbeklädda trädörrar med stora glaspartier.
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Plåt
Altangolv:	Tryckimpregnerat brunt trä.
Ytskikt i lägenheter:	Golv: Alloc Skeppsgolv, klinker i bad/wc. Väggar: Roughpanel, vitmålad. Kakel i bad/wc. Tak: Målad gips.
Övrigt i lägenheter:	Kök med Kyl och frys, spis, diskmaskin, mikro och diskho. Lägenheterna är fullt inredda och möblerade för inflyttning, inkl köksredskap, porslin och bestick.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Brf Kosterbaden, Strömstad köper aktierna i Kosterbaden Pensionat AB för en summa om 62 100 000 kronor . Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten ingår.

Lagfartskostnad, pantbrevkostnader och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår i köpeskillingen. Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställt värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	(kr)	(kr/m2)
Total anskaffningskostnad	62 000 000	85 317
Kassa	100 000	138
Totalt	62 100 000	85 455

Beräknat taxeringsvärde	kr	(kr/m2)
Byggnad	7 474 000	10 285
Mark	1 086 000	1 494
Totalt	8 560 000	11 779

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på ränteindikation från kreditgivare.

Källa	Belopp (kr)	Per KVM	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort %	Amort (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1 Bank	5 000 000		2,40%	120 000	1%	50 000	"Rörligt"
Lån 2 Bank	5 000 000		2,10%	105 000	1%	50 000	3 år
Lån 3 Bank	5 000 000		2,50%	125 000	1%	50 000	5 år
Summa lån	15 000 000	20 641	2,33%	350 000		150 000	
Insatser	47 100 000	64 814					
Total finansiering	62 100 000	85 455		350 000		150 000	500 000

<u>NYCKELTAL:</u>	<u>Per kvm</u>
Anskaffningskostnad	85 455
Insats	64 814
Lån	20 641
Driftkostnad	1 542
Underhållsfond	103

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftskostnader

Föreningens årliga drifts/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med likvärdiga bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader och avsättningar är budgeterade i enlighet med nedanstående tabell.

Lineär avskrivning på 120 år, fastighetens värde är beräknat till 41 400 000 kr

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enligt kap 4 ovan	500 000	688
Avskrivningar	345 000	
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Försäkringar	22 620	31
Fastighetsförvaltning	50 895	70
Administrativ styrelse/revisor	33 930	47
Fastighetsel/hushållsel	106 550	147
Städning	29 080	40
Sophämtning	11 310	16
Snöröjning	5 655	8
TV- grundutbud/bredband	67 860	93
Inventarier	36 350	50
VA	71 720	99
Reparationer	36 200	50
Avsättningsanläggning	38 275	53
GA/Samfälligheter	10 000	14
Övrigt	25 000	34
Summa	545 445	751
Avsättning yttre fond (avsättning inre fond görs ej)	75 000	103
Totalt år 1	1 120 445	1542

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Kostnadsslag	(kr)	(kr)/m2
Årsavgifter	1 120 445	1542
Övriga intäkter (räntor)	0	0
Summa	1 120 445	1542

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna/hotellrummen är 20 stycken till antalet.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Lägenhets nummer	Lgh-typ plan	Yta	Ant rum	Plan	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)
1	A1	37,3	2,5 rok	1	5,133%	2 995 000	57 510	4 793
2	A2	50,2	+loft	2 o 3	6,908%	3 495 000	77 400	6 450
3	A1	29,3	2,5 rok	1	4,032%	1 995 000	45 176	3 765
4	A2	37,9	+loft	2 o 3	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
5	A1	29,3	2,5 rok	1	4,032%	1 995 000	45 176	3 765
6	A2	37,9	+loft	2 o 3	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
7	A1	29,3	2,5 rok	1	4,032%	1 995 000	45 176	3 765
8	A2	37,9	+loft	2 o 3	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
9	A1	29,3	2,5 rok	1	4,032%	1 995 000	45 176	3 765
10	A2	37,9	+loft	2 o 3	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
11	A1	29,3	2,5 rok	1	4,032%	1 995 000	45 176	3 765
12	A2	37,9	+loft	2 o 3	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
13	B parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	2 995 000	58 435	4 870
14	B parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	2 995 000	58 435	4 870
15	C parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	1 995 000	58 435	4 870
16	C parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	2 295 000	58 435	4 870
17	D parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	1 895 000	58 435	4 870
18	D parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	1 995 000	58 435	4 870
19	E parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	2 495 000	58 435	4 870
20	E parhus	37,9	+loft	1 o 2	5,215%	2 495 000	58 435	4 870
							0	0
Summa		726,7			1,0000	47 100 000	1 120 445	93 370

Brf Kosterbaden Fritid

Strömstad

org nr 769634-7447

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen.
Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd höjn årsavg	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2%
Intäkter								
Avgift per m2	1542	1557	1573	1589	1604	1620	1703	1790
Årsavgifter	1 120 445	1 131 649	1 142 966	1 154 396	1 165 940	1 177 599	1 237 668	1 300 802
Summa	1 120 445	1 131 649	1 142 966	1 154 396	1 165 940	1 177 599	1 237 668	1 300 802
Kostnader								
Kapitalkostnader	-500 000	-496 500	-493 000	-489 500	-486 000	-482 500	-447 500	-447 500
Övrig Avskrivning	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000
Avsättning underhåll	-75 000	-76 500	-78 030	-79 591	-81 182	-82 806	-91 425	-100 940
Driftskostnader	-545 445	-556 354	-567 481	-578 831	-590 407	-602 215	-664 894	-734 097
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-29 790
Summa exkl avskrivning	-1 120 445	-1 129 354	-1 138 511	-1 147 921	-1 157 590	-1 167 521	-1 203 819	-1 312 327
Resultat efter avskrivn	-195 000	-192 704	-190 545	-188 526	-186 650	-184 922	-161 151	-206 525
Ackumulerat resultat	-195 000	-387 704	-578 249	-766 775	-953 425	-1 138 348	-2 042 517	-2 957 953
Återförd avsättning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	100 940
Återförd avskrivning	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Amortering	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Dispositionsfond	0	2 296	4 455	6 474	8 350	10 078	-11 525	-11 525
Betalningsnetto	-120 000	-308 909	-495 765	-680 710	-863 893	-1 045 464	-1 917 243	-2 868 539
Likviditetsreserv	175 000	253 796	336 281	422 346	511 878	604 761	1 225 490	1 659 993

¹⁾ Förutsätter att kassa och fond inte förbrukas under kalkylperioden.

Brf Kosterbaden Fritid

Strömstad

org nr 769634-7447

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntenivån ökar resp minskar med 1%.

Driftskostnader har räknats upp med i prognosen antagen inflation.

Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntekostnader								
Antagen räntenivå	1 542	1 557	1 573	1 589	1 604	1 620	1 703	1 790
Antagen räntenivå +1 %	1 748	1 762	1 775	1 789	1 803	1 817	1 889	1 965
Antagen räntenivå +2 %	1 955	1 966	1 977	1 989	2 001	2 013	2 075	2 141
Antagen räntenivå -1%	1 335	1 353	1 371	1 388	1 406	1 424	1 517	1 615

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnade.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid olika

Inflations prognos (kr/m2)	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation								
Dagens inflation	1542	1557	1573	1589	1604	1620	1703	1790
Dagens inflation+1%	1542	1566	1590	1615	1641	1668	1810	1971
Dagens inflation+2%	1542	1574	1608	1643	1679	1717	1926	2179
Dagens inflation -1%	1542	1549	1555	1562	1569	1575	1605	1632

10. Särskilda Förutsättningar

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
6. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

Strömstad, 2018-07-09

Bostadsrättsföreningen Kosterbaden Fritid



KENNETH MYRVOLD



LARS ANDERSSON



SEBASTIAN MYRVOLD